



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



0019500-33.2018.8.26.0451

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, em face de **MARCELO BATUIRA CUNHA LOSSO PEDROSO DE MELLO E OUTRO(s)**, 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 os imóveis localizados na **Rua Alferes José Caetano, nº 1.015, nº 1.023 e nº 1.027, Centro**, objetos das matrículas nº 66.001, nº 16.551 e nº 33.510, e na **Rua Dr. Otávio Teixeira Mendes, nº 1.307, Bairro Alto**, objeto da matrícula nº 35.478, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, cidade de Piracicaba - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 03 de agosto de 2.020.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



RESUMO

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

R\$ 1.755.000,00
(um milhão, setecentos e cinquenta e cinco mil reais)

Válido para Agosto/2020.

IMÓVEL I

R\$ 440.000,00

(quatrocentos e quarenta mil reais)



Rua Alferes José Caetano, nº 1.015
 Matrícula nº 66.001, do 1º Cartório de
 Registro de Imóveis de Piracicaba.

IMÓVEL II

R\$ 380.000,00

(trezentos e oitenta mil reais)



Rua Alferes José Caetano, nº 1.023
 Matrícula nº 16.551, do 1º Cartório de
 Registro de Imóveis de Piracicaba.

IMÓVEL III

R\$ 715.000,00

(setecentos e quinze mil reais)



Rua Alferes José Caetano, nº 1.015
 Matrícula nº 33.510, do 1º Cartório de
 Registro de Imóveis de Piracicaba.

IMÓVEL IV

R\$ 220.000,00

(duzentos e oitenta e cinco mil reais)



Rua Dr. Otávio Teixeira Mendes, nº 1.307
 Matrícula nº 35.478, do 1º Cartório de
 Registro de Imóveis de Piracicaba.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, em face de **MARCELO BATUIRA CUNHA LOSSO PEDROSO DE MELLO E OUTRO(S)**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA - SP, AUTOS nº 0019500-33.2018.8.26.0451** e tem por objetivo avaliar os seguintes imóveis:

I) Matrícula nº 66.001, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, assim descrito:

***IMÓVEL** prédio sob nº 1.015 (um mil e quinze) da **Rua Alferes José Caetano**, nesta cidade e comarca, e seu terreno, que mede 6,95 (seis metros e noventa e cinco centímetros) de frente, e confrontando de um lado com o terreno de Miguel Mucci Netto e com a Empresa Elétrica de Piracicaba, nos fundos, também com a Empresa Elétrica de Piracicaba, e de outro lado com a outra metade igualmente com o imóvel distinto, que foi vendido à Antonietta Losso Filha.*

II) Matrícula nº 16.551, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, assim descrito:

*Um prédio assobradado, na **Rua Alferes José Caetano, nº 1.023**, medido seis metros e noventa e cinco centímetros de frente, por trinta e três metros e vinte e cinco centímetros da frente aos fundos, confrontando de um lado com o imóvel de Adelaide Losso, de outro com propriedade de Brotero Bonilha, e nos fundos com a Empresa Elétrica de Piracicaba.*

III) Matrícula nº 33.510, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, assim descrito:

*Um prédio, compreendendo casa, terreno e quintal, situado nesta cidade, com frente para a **Rua Alferes José Caetano, nº 1.027**, medindo onze metros de frente, mais ou menos, por vinte e seis metros, mais ou menos, da frente aos fundos, confrontando de um lado com Jorge Saliba, do outro com Antonieta Losso e nos fundos com Bento Luiz Gonzaga Franco, ou sucessores desses confrontantes.*



IV) Matrícula nº 35.478, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, assim descrito:

*O prédio, compreendendo casa, terreno e quintal, na **Rua Doutor Otávio Teixeira Mendes nº 1.307**, desta cidade, medindo o terreno, amis ou menos, quatro metros e quarenta e cinco centímetros de frente, por vinte e oito metros da frente aos fundos, confrontando e dividindo de um lado com a casa nº 1.299, de propriedade de Fortunato Losso Netto, e do outro lado com a casa nº 1.313, de Paulo Zaidan, e nos fundos com a Escola de Música.*



PARTE 1

AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS I A III

**Rua Alferes José Caetano,
nº 1.015 – Imóvel I
nº 1.023 – Imóvel II
nº 1.027 – Imóvel III**

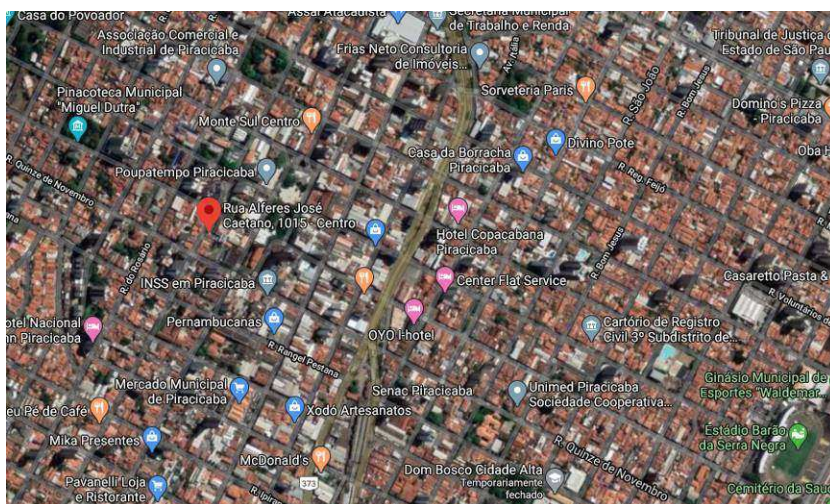
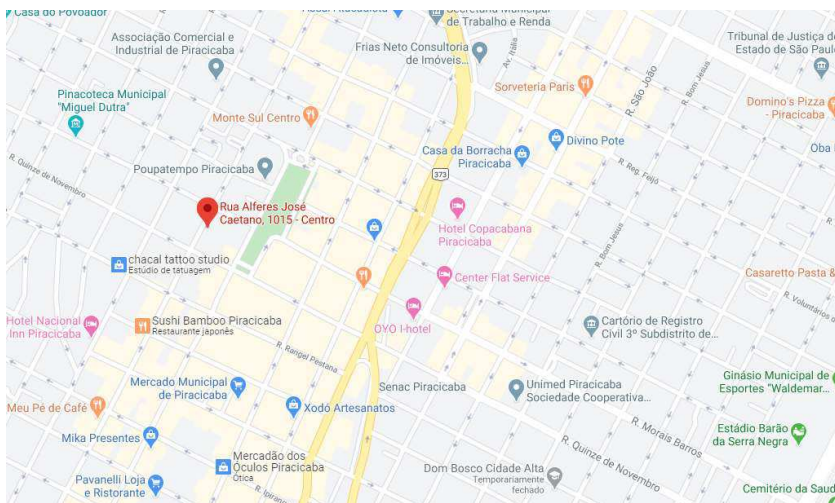


II - VISTORIA

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 dos imóveis.





Pela marcação da imagem a seguir, pode-se observar a exata localização dos imóveis avaliados:

Imóvel I: nº 1.015 → M. 66.001, 1º C.R.I.;

Imóvel II: nº 1.023 → M. 16.551, 1º C.R.I.;

Imóvel III: nº 1.027 → M. 33.510, 1º C.R.I.





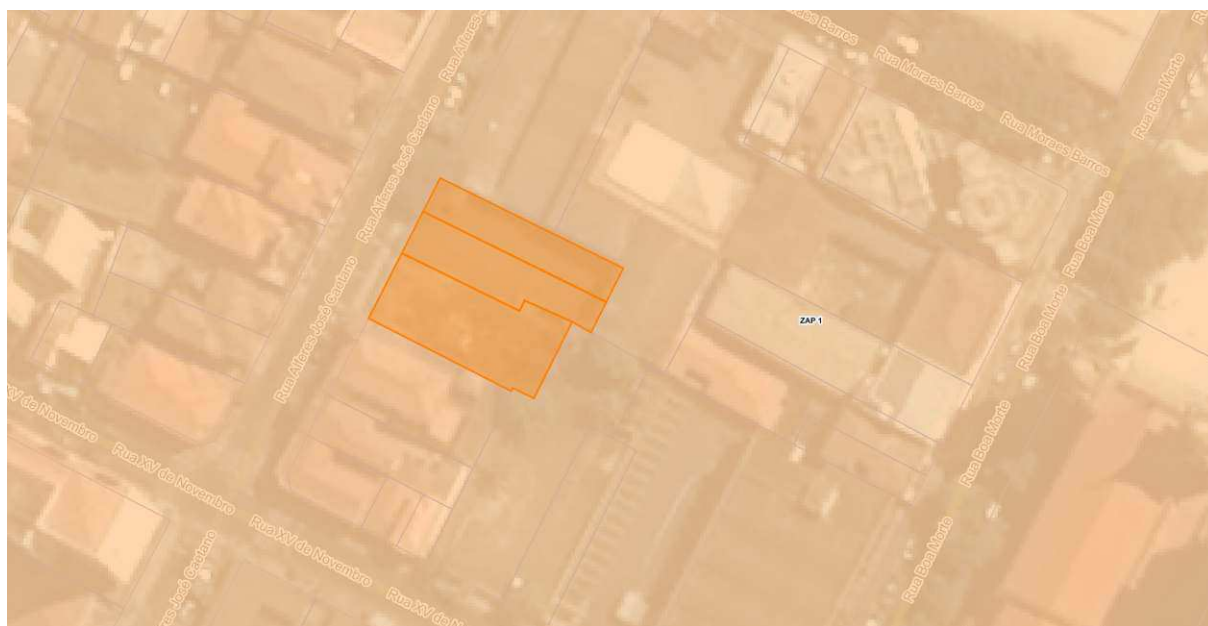
2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: **ZAP 1 – Zona de Adensamento Prioritário 1**

Identificação na P.M. de Piracicaba:

| | | |
|------------|-------------------------------------|------------|
| IMÓVEL I | Rua Alferes José Caetano, nº 1.015 | CPD: 24168 |
| IMÓVEL II | Rua Alferes José Caetano, nº 1.023 | CPD: 24156 |
| IMÓVEL III | Rua Alferes José Caetano, nº 1.0275 | CPD: 24144 |



Os dados Cadastrais dos Imóveis, as Certidões de Valor Venal e a Quadra Fiscal onde se localizam, obtidos no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Piracicaba, são mostrados a seguir:



IMÓVEL I
Rua Alferes José Caetano, nº 1.015

DADOS CADASTRAIS

|  Prefeitura do Município de Piracicaba Geoprocessamento Corporativo | |
|---|--------------------------------|
| Valor | Conteúdo |
| Situação cadastral | ATIVO |
| CPD | 24168 |
| Inscrição Cadastral (DSQL) | 0102000203360000 |
| Logradouro do imóvel | RUA ALFERES JOSE CAETANO, 1015 |
| Área terreno | 220.46 |
| Área construída - Cadastro Imobiliário | 16.24 |
| Lote Nº | NULL |
| Quadra | NULL |
| Loteamento | NULL |





IMÓVEL I

Rua Alferes José Caetano, nº 1.015

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 485617 / 2020

Certifico que, ao imóvel situado a RUA ALFERES JOSE CAETANO, Nº 1015, Cidade PIRACICABA, CEP: 13400120, propriedade de ANTONIETTA ROSALINA DA CUNHA LOSSO PEDROSO, com 220,46 m2 de área territorial e 16,24 m2 de área predial e 0,00 m2 área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 02, Quadra 0002, Lote 0336, Sub/Lote 0000 CPD: 24168, foi atribuído para o exercício de 2020 o Valor Venal de R\$ 605.018,50 (Seiscentos e Cinco Mil e Dezoito Reais e Cinquenta centavos).

| | |
|-------------------------|----------------|
| Valor Venal do Terreno: | R\$ 598.473,94 |
| Valor Venal do Prédio: | R\$ 6.544,56 |

| Tributos | Valor |
|---------------|---------------------|
| IPTU | R\$ 5.445,17 |
| Taxas | R\$ 486,12 |
| Total: | R\$ 5.931,29 |

| | |
|---|----------------|
| Valor Venal para efeito de ITBI: | R\$ 614.604,54 |
| (Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008) | |

Piracicaba, 3 de Agosto de 2020.



IMÓVEL II
Rua Alferes José Caetano, nº 1.023

DADOS CADASTRAIS



| Valor | Conteúdo |
|--|-----------------------------|
| Situação cadastral | ATIVO |
| CPD | 24156 |
| Inscrição Cadastral (DSQL) | 0102000203290000 |
| Logradouro do imóvel | RUA ALFERES JOSE CAETANO, 0 |
| Área terreno | 189,55 |
| Área construída - Cadastro Imobiliário | 0 |
| Lote N° | NULL |
| Quadra | NULL |
| Loteamento | NULL |





IMÓVEL II

Rua Alferes José Caetano, nº 1.023

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 485618 / 2020

Certifico que, ao imóvel situado a RUA ALFERES JOSE CAETANO, Nº 0 , Cidade PIRACICABA, CEP: 13400120, propriedade de ANTONIETTA ROSALINA DA CUNHA LOSSO PEDROSO, com 189,55 m2 de área territorial e 0,00 m2 de área predial e 0,00 m2 área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 02, Quadra 0002, Lote 0329, Sub/Lote 0000 CPD: 24156 , foi atribuído para o exercício de 2020 o Valor Venal de R\$ 514.563,80 (Quinhentos e Quatorze Mil, Quinhentos e Sessenta e Três Reais e Oitenta centavos).

| | |
|-------------------------|----------------|
| Valor Venal do Terreno: | R\$ 514.563,80 |
| Valor Venal do Prédio: | R\$ 0,00 |

| Tributos | Valor |
|----------|--------------|
| IPTU | R\$ 9.262,92 |
| Taxas | R\$ 243,06 |

Total: R\$ 9.505,98

Valor Venal para efeito de ITBI: R\$ 522.716,66
(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)

Piracicaba, 3 de Agosto de 2020 .



IMÓVEL III
Rua Alferes José Caetano, nº 1.027

DADOS CADASTRAIS

 Prefeitura do Município de Piracicaba
 Geoprocessamento Corporativo

| Valor | Conteúdo |
|--|-----------------------------|
| Situação cadastral | ATIVO |
| CPD | 24144 |
| Inscrição Cadastral (DSQL) | 0102000203230000 |
| Logradouro do imóvel | RUA ALFERES JOSE CAETANO, 0 |
| Área terreno | 358,25 |
| Área construída - Cadastro Imobiliário | 0 |
| Lote N° | NULL |
| Quadra | NULL |
| Loteamento | NULL |





IMÓVEL III
Rua Alferes José Caetano, nº 1.027

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 498995 / 2020

Certifico que, ao imóvel situado a RUA ALFERES JOSE CAETANO, N.º 0 ,
 Cidade PIRACICABA, CEP: 13400120, propriedade de JIYU
 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com 358,25 m2 de área
 territorial e 0,00 m2 de área predial e 0,00 m2 área construída foteinterpretada,
 cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 02, Quadra 0002, Lote 0323, Sub/Lote
 0000 CPD: 24144 , foi atribuído para o exercício de 2020 o Valor Venal de
 R\$ 972.526,95 (Novecentos e Setenta e Dois Mil, Quinhentos e Vinte e Seis Reais e
 Noventa e Cinco centavos).

| | |
|-------------------------|----------------|
| Valor Venal do Terreno: | R\$ 972.526,95 |
| Valor Venal do Prédio: | R\$ 0,00 |

| Tributos | Valor |
|----------|---------------|
| IPTU | R\$ 19.451,27 |
| Taxas | R\$ 243,06 |

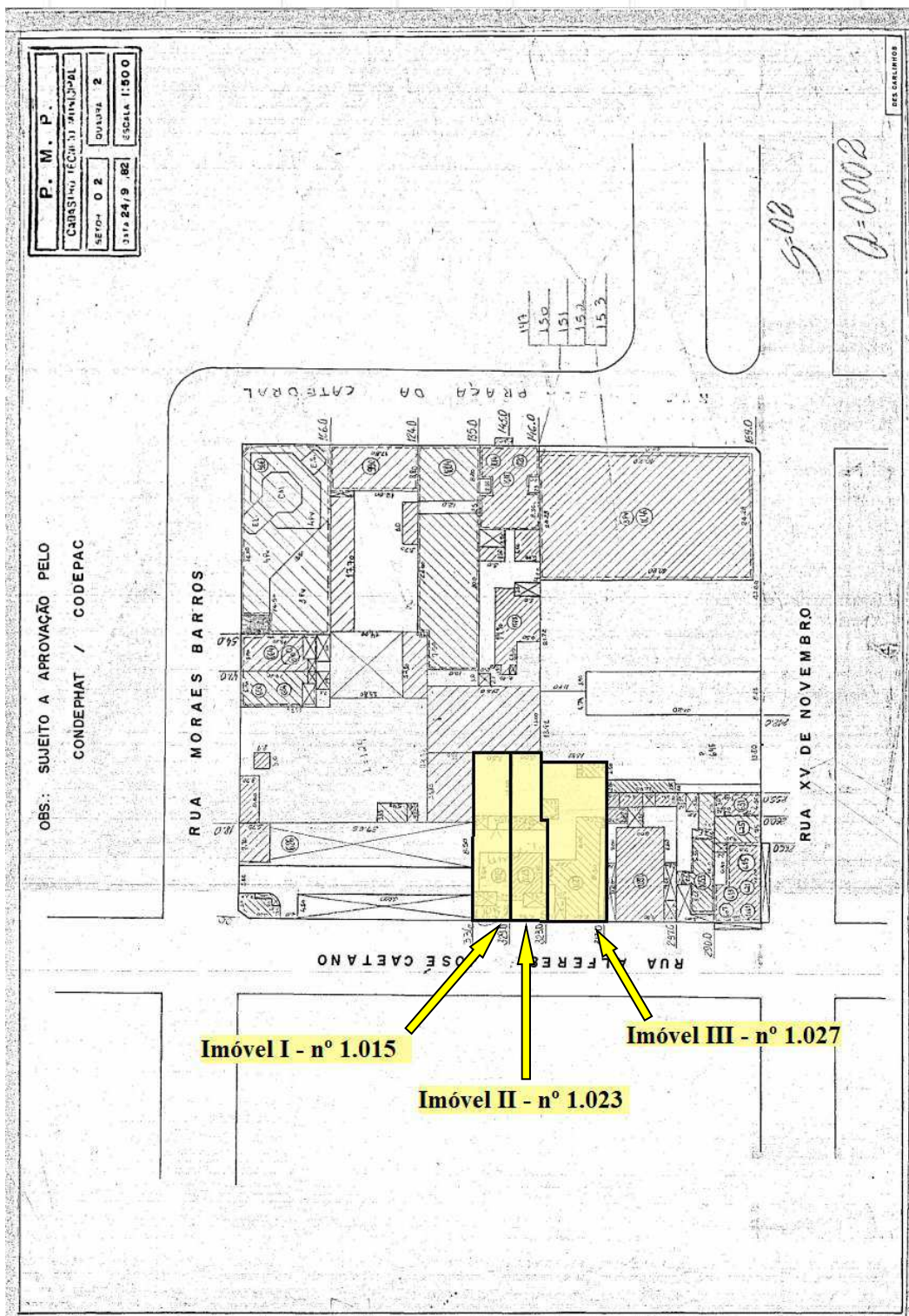
Total: R\$ 19.694,33

Valor Venal para efeito de ITBI: R\$ 987.935,87
 (Parágrafos 1.º e 2.º do Artigo 208 da LCM 224/2008)

Piracicaba, 3 de Agosto de 2020 .



QUADRA FISCAL





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".

Tratando-se da zona Central da Cidade de Piracicaba, a ocupação comercial é intensa, muito diversificada, observando-se lojas de produtos diversos, agências bancárias, órgãos públicos, prestadores de serviços, consultórios médicos, odontológicos e de outras especialidades, clínicas, empresas de diversos segmentos, restaurantes, bares, entre outros.



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 1), 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 - DOS IMÓVEIS:

Os imóveis, com frente para a **Rua Alferes José Caetano**, encontram-se registrados no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, nas seguintes matrículas:

| | | | |
|------------|----------|---------------------|--------------|
| IMÓVEL I | Nº 1.015 | Matrícula nº 66.001 | fls. 183/187 |
| IMÓVEL II | Nº 1.023 | Matrícula nº 16.551 | fls. 166/170 |
| IMÓVEL III | Nº 1.027 | Matrícula nº 33.510 | fls. 171/177 |

2.2.1 - TERRENOS

IMÓVEL I – nº 1.015

ÁREA: 220,46 m²

Topografia: Plano
 Condições do Solo e Superfície: Firme e seco
 Formato: Regular
 Situação: Meio de Quadra

IMÓVEL II – nº 1.023

ÁREA: 189,55 m²

Topografia: Plano
 Condições do Solo e Superfície: Firme e seco
 Formato: Irregular
 Situação: Meio de Quadra

IMÓVEL III – nº 1.027

ÁREA: 358,25 m²

Topografia: Plano
 Condições do Solo e Superfície: Firme e seco
 Formato: Irregular
 Situação: Meio de Quadra



2.2.2 - BENFEITORIAS:

Todos os imóveis anteriormente descritos encontram-se livre de benfeitorias que agreguem valor comercial.

De acordo com os dados cadastrais do imóvel I, consta uma construção de 16,24 m², que se trata da guarita do estacionamento que funciona no local.

Referida edificação, contudo, não agrega valor comercial ao imóvel, motivo pelo qual será desconsiderada.

As características dos imóveis, bem como as características da região onde estes se encontram, são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:

**FOTO 01**

VISTAS DA RUA ALFERES JOSÉ CAETANO, NO TRECHO ONDE SE SITUAM OS **IMÓVEIS I, II E III**, OBJETOS DA PRESENTE AVALIAÇÃO.



FOTO 02



Nº 1.015
IMÓVEL I

Nº 1.023
IMÓVEL II

Nº 1.027
IMÓVEL III

VISTA GERAL DA FACHADA DOS IMÓVEIS, PODENDO-SE NOTAR A CONFRONTAÇÃO DESTES.



FOTO 03



Nº 1.015
IMÓVEL I

Nº 1.023
IMÓVEL II

VISTA DA FACHADA DOS **IMÓVEIS I E II**, SOB Nº 1.015 E Nº 1.023, DA RUA ALFERES JOSÉ CAETANO, UTILIZADO COMO ESTACIONAMENTO ROTATIVO DE VEÍCULOS.

**FOTO 04**

VISTA DA FACHADA DO **IMÓVEL I**, DE Nº 1.015 DA RUA ALFERES JOSÉ CAETANO.

**FOTO 05**

VISTA DA FACHADA DO **IMÓVEL II**, DE Nº 1.023 DA RUA ALFERES JOSÉ CAETANO.

**FOTO 06**

VISTA DA FACHADA DO **IMÓVEL III**, DE Nº 1.027 DA RUA ALFERES JOSÉ CAETANO.



FOTO 07



OUTRA VISTA DO **IMÓVEL III.**



III - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados a seguir.

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:

$$\mathbf{Vu = R\$ 1.990,96/m^2}$$

OBS: O valor unitário de R\$ 1.990,96/m² (um mil, novecentos e noventa reais e noventa e seis centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado encartada a seguir.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Alferes José Caetano 1015 1023 e 1027 Centro PIRACICABA - SP **Data :** 01/08/2020
Cliente : Eng. Felipe Portes
Área m² : 768,00 **Modalidade :** Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.601,13
 Desvio Padrão : 776,40
 - 30% : 1.120,79
 + 30% : 2.081,47

Coefficiente de Variação : 48,4900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.990,96
 Desvio Padrão : 388,71
 - 30% : 1.393,67
 + 30% : 2.588,25

Coefficiente de Variação : 19,5200

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 checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> | 3 |
| 4 | Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25 | <input type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 'a | <input type="checkbox"/> | 2 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.990,96
 TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.990,96000 VALOR TOTAL (R\$): 1.529.058,41

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.830,16
 INTERVALO MÁXIMO : 2.151,76

INTERVALO MÍNIMO : 1.670,17
 INTERVALO MÁXIMO : 2.311,75

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0019500-33.2018.8.26.0451 - Terrenos - Centro

DATA : 01/08/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL SERVIÇOS ALTO

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 15,00 | 0,15 | 1,05 | 20,00 | 60,00 | 0,50 | 600,00 | 1,00 | 250,00 |

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 1.470,31 |
| <input type="checkbox"/> Testada | 25,00 |
| <input type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input type="checkbox"/> Consistência | seco |

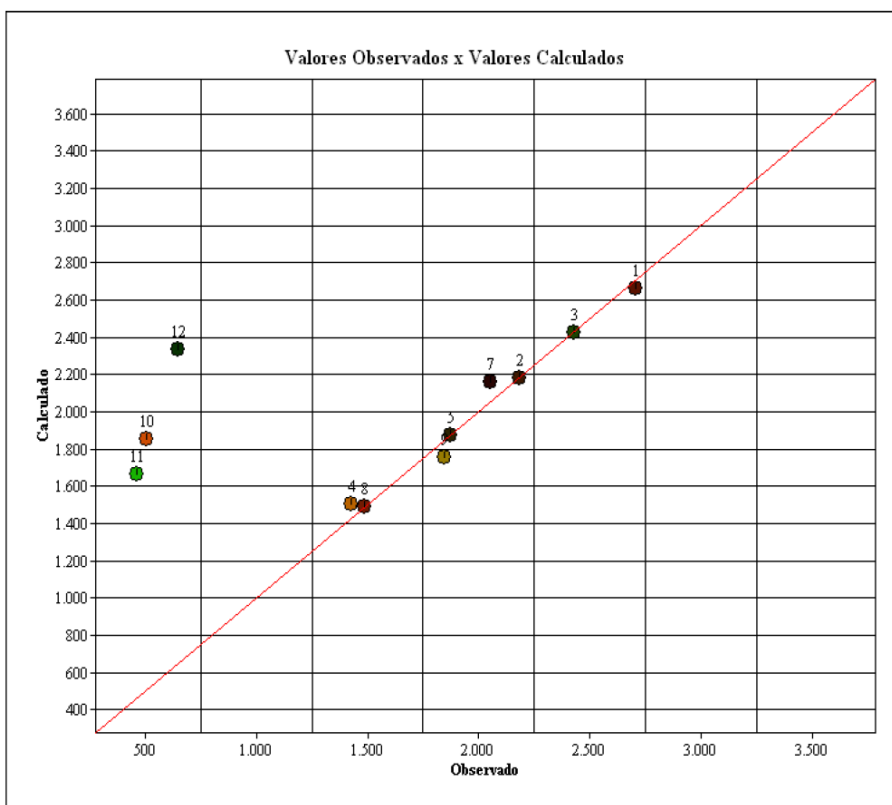
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|--|--------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua Morais Barros ,626 | 2.704,33 | 2.663,70 | 0,9850 | 1,0004 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Treze de Maio ,802 | 2.182,69 | 2.182,69 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Treze de Maio ,820 | 2.427,18 | 2.427,18 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua do Rosário ,1261 | 1.428,57 | 1.503,76 | 1,0526 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Prudente de Moraes ,561 | 1.871,01 | 1.871,01 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input type="checkbox"/> 6 | Rua do Vergueiro ,391 | 900,00 | 3.249,94 | 3,6110 | 1,0029 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | Rua Alferes José Caetano ,1010 | 2.052,40 | 2.160,42 | 1,0526 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8 | Rua Quinze de Novembro ,550 | 1.488,25 | 1.488,25 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9 | Rua Rangel Pestana ,505 | 1.845,23 | 1.752,97 | 0,9500 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | Rua do Vergueiro ,1012 | 506,56 | 1.855,88 | 3,6637 | 1,0053 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 11 | Rua Morais Barros ,153 | 460,62 | 1.663,32 | 3,6110 | 1,0057 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 12 | Rua Quinze de Novembro ,160 | 645,63 | 2.331,40 | 3,6110 | 1,0040 |
| <input type="checkbox"/> 13 | Rua Quinze de Novembro ,161 | 1.031,03 | 3.723,12 | 3,6110 | 1,0025 |
| <input type="checkbox"/> 14 | Rua Quinze de Novembro ,445 | 880,71 | 3.180,28 | 3,6110 | 1,0030 |
| <input type="checkbox"/> 15 | Rua Rangel Pestana ,447 | 764,05 | 2.759,01 | 3,6110 | 1,0034 |



ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 2.704,33 | 2.663,70 |
| 2 | 2.182,69 | 2.182,69 |
| 3 | 2.427,18 | 2.427,18 |
| 4 | 1.428,57 | 1.503,76 |
| 5 | 1.871,01 | 1.871,01 |
| 6 | 900,00 | 3.249,94 |
| 7 | 2.052,40 | 2.160,42 |
| 8 | 1.488,25 | 1.488,25 |
| 9 | 1.845,23 | 1.752,97 |
| 10 | 506,56 | 1.855,88 |
| 11 | 460,62 | 1.663,32 |
| 12 | 645,63 | 2.331,40 |
| 13 | 1.031,03 | 3.723,12 |
| 14 | 880,71 | 3.180,28 |
| 15 | 764,05 | 2.759,01 |





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 02 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,470,31 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Morais Barros NÚMERO : 626
 COMP.: BAIRRO : Centro 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) m²: 832,00 TESTADA - (cf) m 18,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 46,22
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 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\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Nova Imobi
 CONTATO : TELEFONE : (19)-39278009

OBSERVAÇÃO :

Construções e coberturas sem valor comercial

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.704,33 |
| TESTADA Cf : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.663,70 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9850 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | -0,02 FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 02 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 02 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.470,31 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Treze de Maio NÚMERO : 802
 COMP. : BAIRRO : Centro 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) m²: 577,27 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 57,73
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular 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\$) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Junqueira
 CONTATO : TELEFONE : (19)-21054442
OBSERVAÇÃO :
 Construção sem valor comercial

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.182,69 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.182,69 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 02 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 02 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.470,31 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Treze de Maio NÚMERO : 820
 COMP.: BAIRRO : Centro 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) m²: 927,00 TESTADA - (cf) m 24,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,63
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular 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\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Pedroso Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34349404
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.427,18 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.427,18 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 02

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 02 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.470,31 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Rosário NÚMERO : 1261
 COMP.: BAIRRO : Centro 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) m²: 315,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
 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\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Outras Negócios Imobiliários
 CONTATO : TELEFONE : (19)-25323232
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.428,57 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.503,76 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.0526 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,05 | | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 02 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

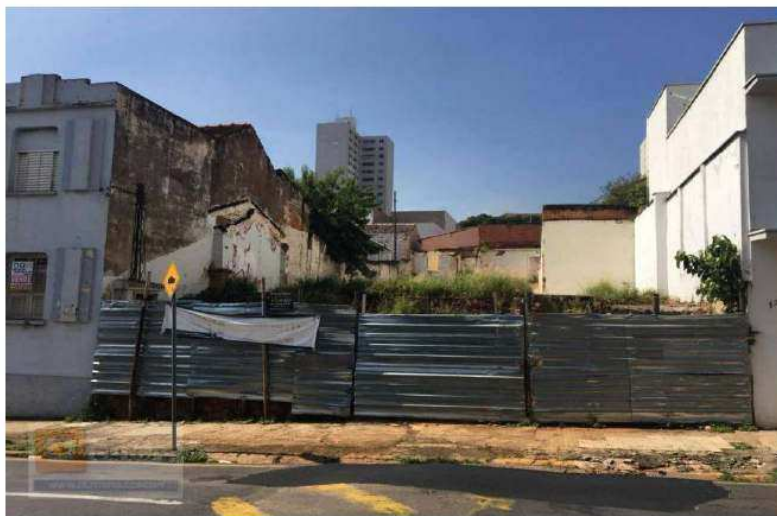


FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 02 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.470,31 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prudente de Moraes NÚMERO : 561
 COMP.: BAIRRO : Centro 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) m²: 1.088,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 72,53
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.221,33 M²
 PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev. CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,206 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.114.345,62 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\$): 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Veneziano Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-33012500
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.871,01 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.871,01 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 02 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 06 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Vergueiro NÚMERO : 391
 COMP.: BAIRRO : Centro 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) m²: 600,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
 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\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Junqueira
 CONTATO : TELEFONE : (19)-21054442
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 2,61 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 900,00 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.249,94 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 3.611,0 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0029 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 06

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 2 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.470,31 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alferes José Caetano NÚMERO : 1010
 COMP.: BAIRRO : Centro 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) m²: 440,08 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 499,05 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,436 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,547 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 896.778,91 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\$) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Outras Negócios Imobiliários
 CONTATO : TELEFONE : (19)-25323232
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO F _{loc} : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.052,40 |
| TESTADA C _f : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.160,42 |
| PROFUNDIDADE C _p : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.0526 |
| FRENTES MÚLTIPLAS C _e : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000 |
| CONSISTÊNCIA F _c : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA C _a : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA F _t : | 0,05 | |



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 2 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 2 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.470,31 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Quinze de Novembro NÚMERO : 550
 COMP. : BAIRRO : Centro 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) m²: 411,22 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,12
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular 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\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Haiter Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34326737
 OBSERVAÇÃO :
 Construção sem valor comercial

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.488,25 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.488,25 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 2 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 2 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.470,31 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rangel Pestana NÚMERO : 505
 COMP.: BAIRRO : Centro 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) m²: 173,00 TESTADA - (cf) m 6,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,62
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,13 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 220.775,45 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\$): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Palace Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34222168
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.845,23 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.752,97 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9500 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : -0,05 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 2 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 6 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Vergueiro NÚMERO : 1012
 COMP.: BAIRRO : Centro 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) m²: 587,56 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,17
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 258,70 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 224.364,61 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\$) : 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Palace Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34222168
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 2,61 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 506,56 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.855,88 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 3.6637 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0053 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | 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 : | 01/08/2020 | | |
| SETOR : | 6 | QUADRA : | |
| CHAVE GEOGRÁFICA : | | | |



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 6 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Morais Barros NÚMERO : 153
 COMP.: BAIRRO : Centro 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) m²: 480,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 48,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 177,25 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,547 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 156.903,10 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\$): 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Junqueira
 CONTATO : TELEFONE : (19)-21054444
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 2,61 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 460,62 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.663,32 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 3,6110 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0057 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 6 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 6 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Quinze de Novembro NÚMERO : 160
 COMP.: BAIRRO : Centro 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) m²: 331,54 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,63
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 231,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 262.947,60 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\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Fernandes Furlan Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34332003
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 2,61 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 645,63 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.331,40 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 3.6110 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0040 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 6 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 6 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Quinze de Novembro NÚMERO : 161
 COMP.: 159 BAIRRO : Centro 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) m²: 345,45 TESTADA - (cf) m 16,45 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 185,90 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 183.829,03 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\$): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Limas Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-996766544
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 2,61 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.031,03 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.723,12 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 3.611,0 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0025 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 6 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 6 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Quinze de Novembro NÚMERO : 445
 COMP. : BAIRRO : Centro 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) m²: 163,00 TESTADA - (cf) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 11,64
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 140,25 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 198.444,33 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\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Miguel Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34473699
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 2,61 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 880,71 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.180,28 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 3.6110 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0030 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 14

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 6 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 6 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rangel Pestana NÚMERO : 447
 COMP.: BAIRRO : Centro 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) m²: 157,68 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,54
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 84,73 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 104.525,22 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 : Vila Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34215795
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 2,61 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 764,05 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.759,01 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 3.6110 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0034 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 15

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 6 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**III.1 – IMÓVEL I – Rua Alferes José Caetano, nº 1.015
Matrícula nº 66.001, 1º C.R.I.**

3.1.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno

At = 220,46 m²

Vu: Valor Unitário obtido = R\$ 1.990,96/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times Vu$$

$$VT = R\$ 1.990,85/m^2 \times 220,46 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 438.927,04$$

Como as benfeitorias existentes não possuem valor comercial, o valor do terreno (VT) corresponderá ao valor do imóvel (VI). Assim, em números redondos:

$$VT = VI_I = R\$ 440.000,00$$

(quatrocentos e quarenta mil reais)

Válido para Agosto/2020



**III.2 – IMÓVEL II – Rua Alferes José Caetano, nº 1.023
Matrícula nº 16.551, 1º C.R.I.**

3.2.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno

At = 189,55 m²

Vu: Valor Unitário obtido = R\$ 1.990,96/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times Vu$$

$$VT = R\$ 1.990,96/m^2 \times 189,55 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 377.386,47$$

Como o imóvel não possui benfeitorias, o valor do terreno (VT) corresponderá ao valor do imóvel (VI). Assim, em números redondos:

$$VT = VI_{II} = R\$ 380.000,00$$

(trezentos e oitenta mil reais)

Válido para Agosto/2020



III.3 – IMÓVEL III – Rua Alferes José Caetano, nº 1.027
Matrícula nº 16.551, 1º C.R.I.

3.3.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno

At = 358,25 m²

Vu: Valor Unitário obtido = R\$ 1.990,96/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times Vu$$

$$VT = R\$ 1.990,96/m^2 \times 358,25 m^2$$

$$VT = R\$ 713.261,42$$

Como o imóvel não possui benfeitorias, o valor do terreno (VT) corresponderá ao valor do imóvel (VI). Assim, em números redondos:

$$VT = VI_{III} = R\$ 715.000,00$$

(setecentos e quinze mil reais)

Válido para Agosto/2020



PARTE 2

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL IV

**Rua Dr. Otávio Teixeira Mendes, nº 1.307
Bairro Alto**

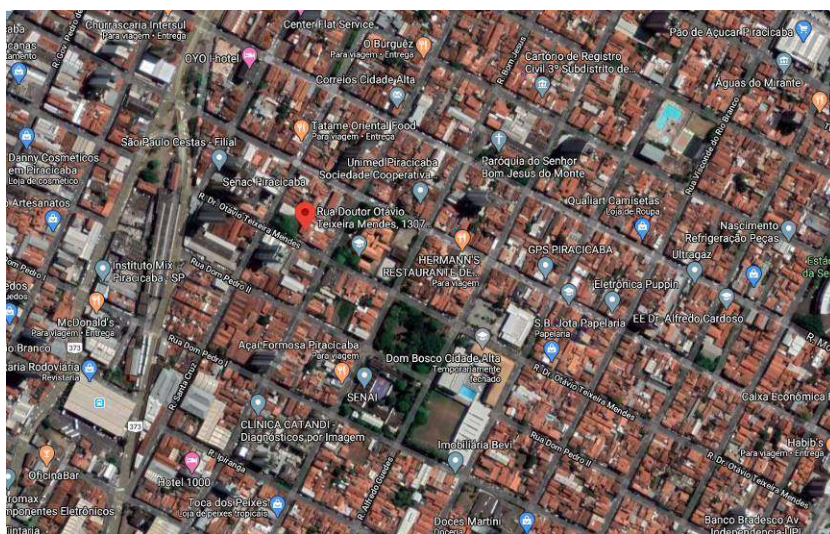
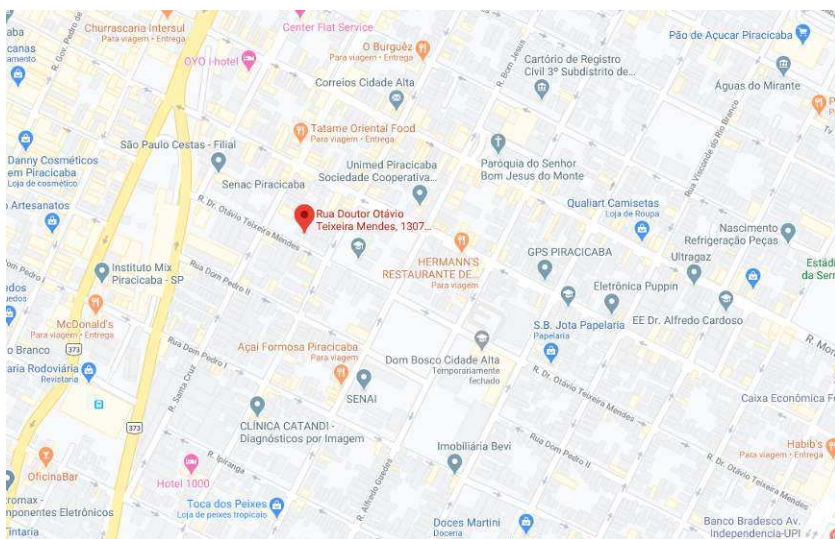


II - VISTORIA

2.2 - LOCAL

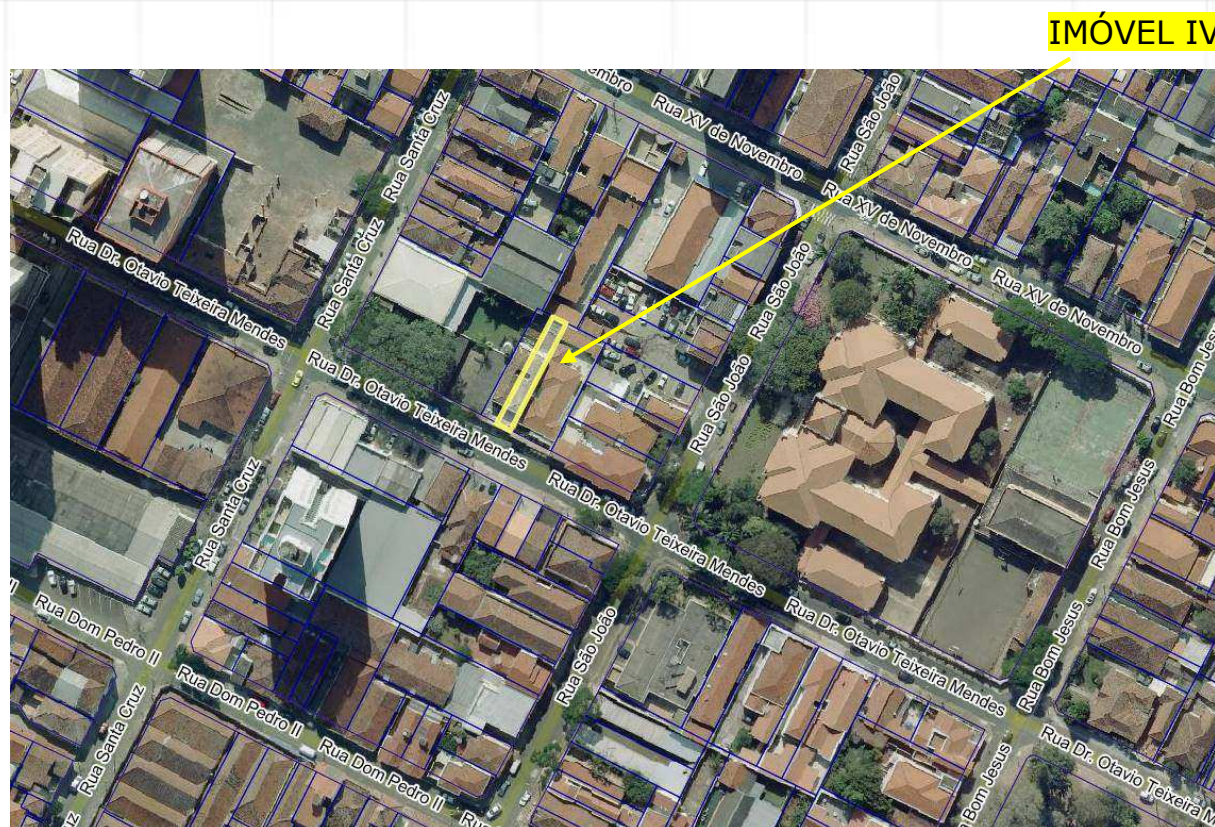
2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa da Cidade de Piracicaba, extraída do "Google Maps", e a foto aérea, do "Google Earth", ilustram a localização dos imóveis.





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





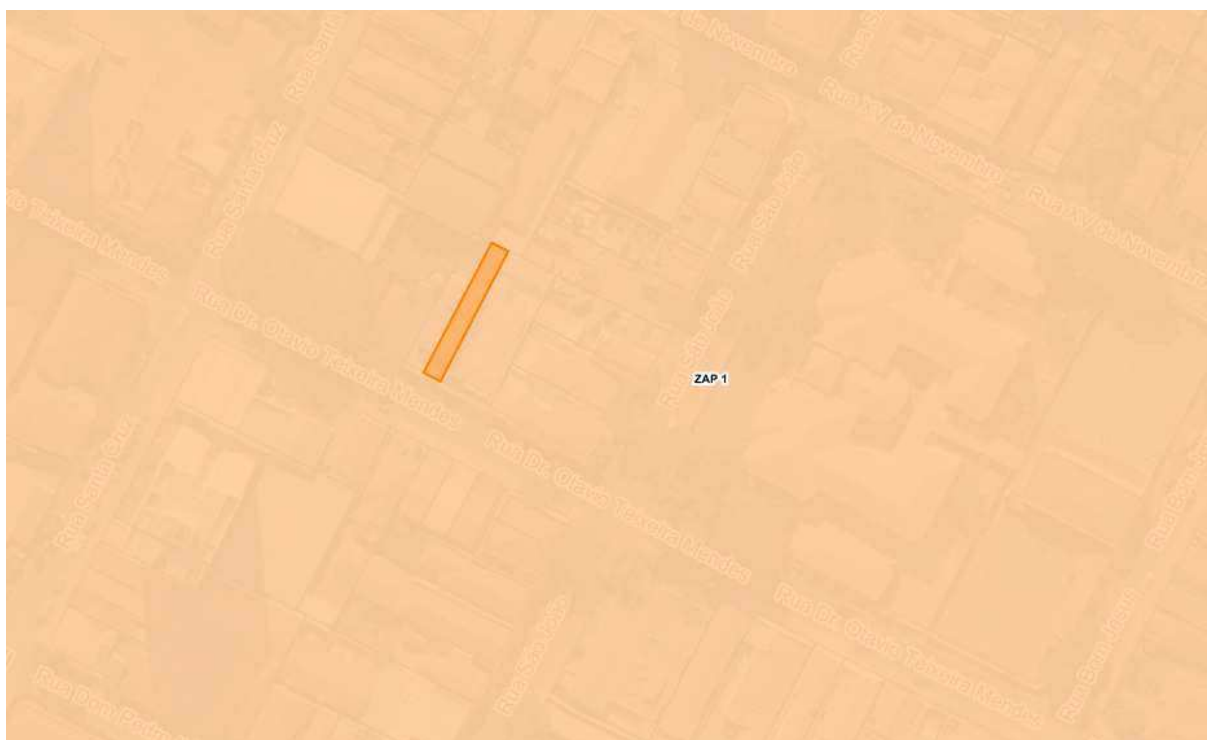
2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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: 54574



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



IMÓVEL IV
Rua Dr. Otávio Teixeira Mendes, nº 1.307

DADOS CADASTRAIS

 Prefeitura do Município de Piracicaba
 Geoprocessamento Corporativo

| Valor | Conteúdo |
|--|-------------------------------------|
| Situação cadastral | ATIVO |
| CPD | 54574 |
| Inscrição Cadastral (DSQL) | 0103001102160000 |
| Logradouro do imóvel | RUA DR OTAVIO TEIXEIRA MENDES, 1307 |
| Área terreno | 128.08 |
| Área construída - Cadastro Imobiliário | 186.51 |
| Lote Nº | NULL |
| Quadra | |
| Loteamento | NULL |





IMÓVEL IV
Rua Dr. Otávio Teixeira Mendes, nº 1.307

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 474450 / 2020

Certifico que, ao imóvel situado a RUA DR OTAVIO TEIXEIRA MENDES, N° 1307 , Cidade PIRACICABA, CEP: 13416760, propriedade de JIYU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com 128,08 m2 de área territorial e 186,51 m2 de área predial e 0,00 m2 área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 03, Quadra 0011, Lote 0216, Sub/Lote 0000 CPD: 54574 , foi atribuído para o exercício de 2020 o Valor Venal de R\$ 132.638,72 (Cento e Trinta e Dois Mil, Seiscentos e Trinta e Oito Reais e Setenta e Dois centavos).

| | |
|-------------------------|---------------|
| Valor Venal do Terreno: | R\$ 52.150,33 |
| Valor Venal do Prédio: | R\$ 80.488,39 |

| Tributos | Valor |
|----------|------------|
| IPTU | R\$ 795,83 |
| Taxas | R\$ 243,06 |

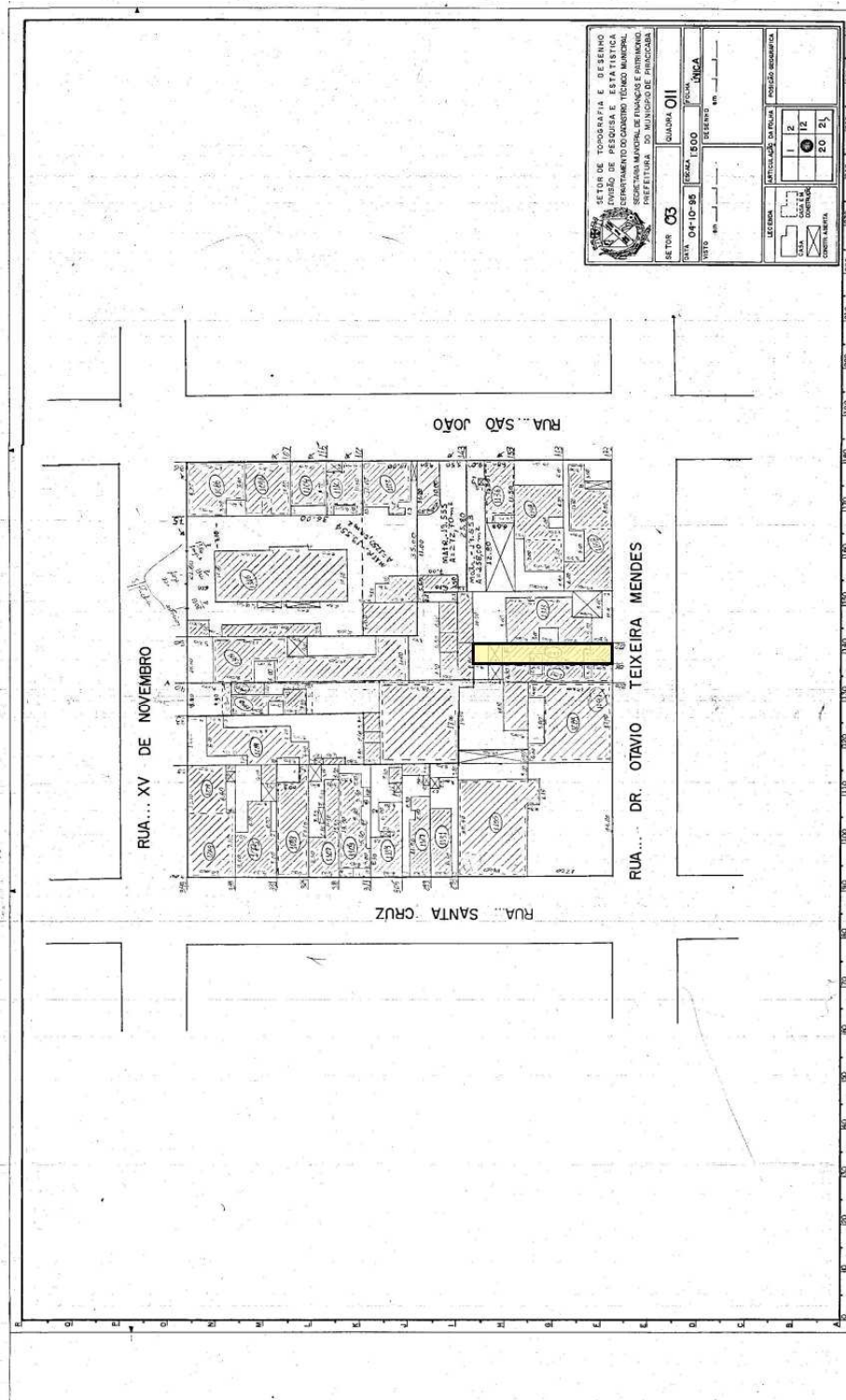
Total: R\$ 1.038,89

Valor Venal para efeito de ITBI: R\$ 134.740,28
(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)

Piracicaba, 3 de Agosto de 2020 .



QUADRA FISCAL





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 de âmbito regional e bastante diversificada, predominando postos de serviços, supermercados, lojas de produtos diversos, prestadores de serviços em geral, bares, restaurantes, 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 1), 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 registrados no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, matrícula nº 35.478, encartada às fls. 178/182 dos Autos.

2.2.1 - TERRENO

Área: 128,08 m²

Topografia: plano;
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 edificada uma casa de uso residencial.

Composta por dois pavimentos, possui garagem para um veículo, sala banheiro, copa e cozinha no pavimento inferior. Ainda no terreno, nos fundos, possui uma edícula com área de serviço, um banheiro e um depósito, além do quintal.

O pavimento superior é caracterizado por dois dormitórios e um banheiro.

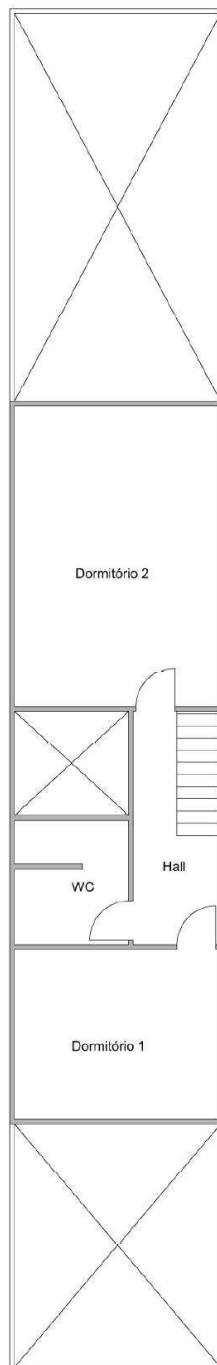
Consta cadastrada na Prefeitura Municipal de Piracicaba a área construída de 186,51 m².

De acordo com as características construtivas e de acabamento, o imóvel apresenta idade aparente de 40 (quarenta) 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:



Pav. Térreo



Pav. Superior

RUA DR. OTÁVIO TEIXEIRA MENDES

CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 08



VISTAS DA RUA DR. OTÁVIO TEIXEIRA MENDES, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 09



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 10



VISTA DA GARAGEM.



FOTO 11



DETALHE DO CAVALETE DE ÁGUA LACRADO PELO SEMAE.



FOTO 12



PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL.



FOTO 13



VISTA DA SALA.



FOTO 14



DETALHES DE MANCHAS DE UMIDADE NAS PAREDES E TETO DA SALA.



FOTO 15



DETALHES DE DANOS NO PISO DA SALA.



FOTO 16



CORREDOR DE CIRCULAÇÃO.



FOTO 17



BANHEIRO SOCIAL.



FOTO 18



DETALHES DO BANHEIRO.



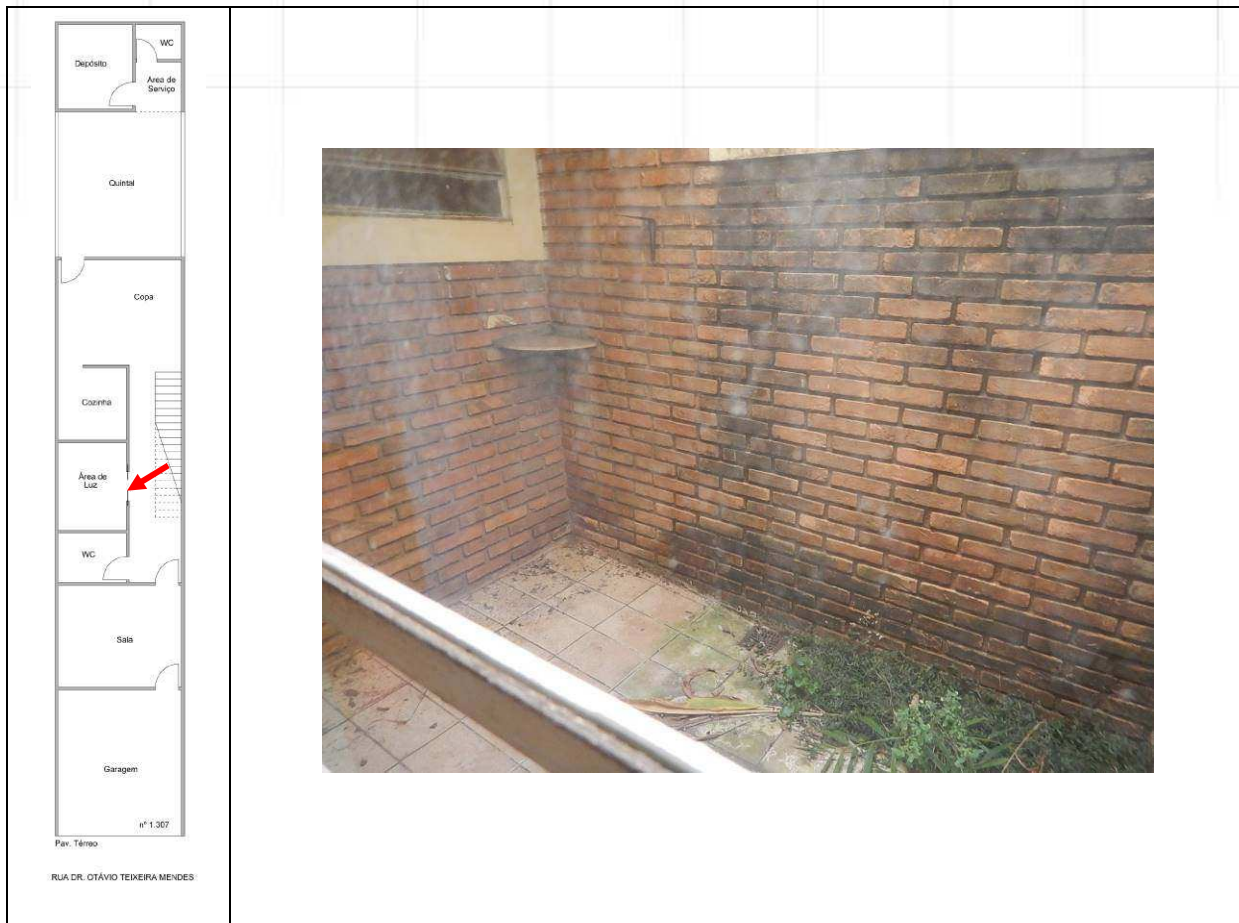
FOTO 19



DETALHES DE MANCHAS DE UMIDADE NA PAREDE DE DIVISA.



FOTO 20



VISTA DA ÁREA DE LUZ.



FOTO 21



COPA.



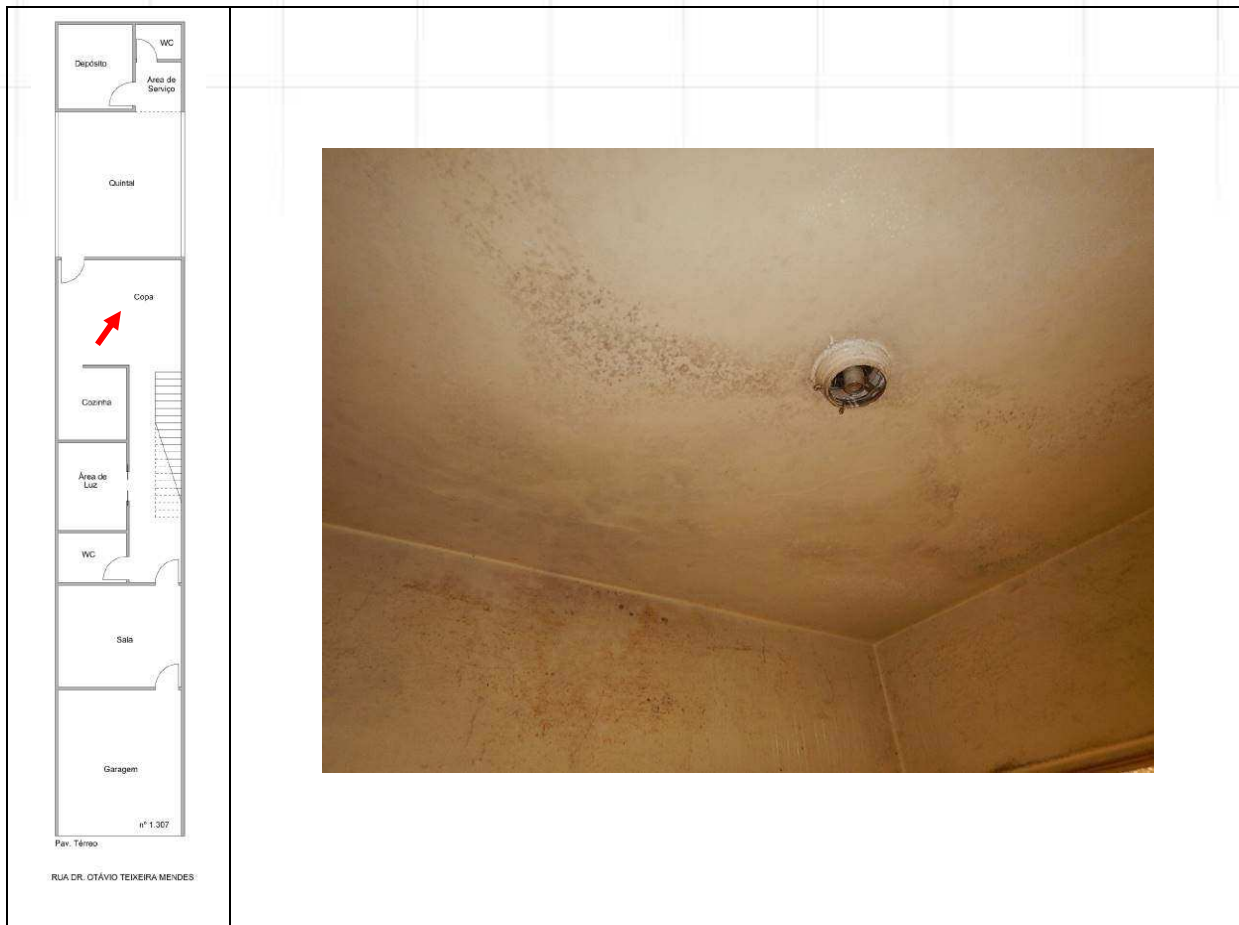
FOTO 22



OUTRA VISTA DA COPA.



FOTO 23



DETALHE DE MANCHAS DE UMIDADE NO TETO DA COPA.



FOTO 24



VISTA DA COZINHA.



FOTO 25



DETALHES DO MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS ARMÁRIOS DA COZINHA.



FOTO 26



DETALHE DE MANCHA DE UMIDADE NO TETO.



FOTO 27



QUINTAL E EDÍCULA.



FOTO 28



ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 29



DEPÓSITO.



FOTO 30



BANHEIRO DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 31



VISTA DA FACHADA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.



FOTO 32



ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.



FOTO 33



HALL DE CIRCULAÇÃO DO PAVIMENTO SUPERIOR.



FOTO 34



DORMITÓRIO 1.



FOTO 35



DETALHE DO PISO DANIFICADO E TETO COM MANCHAS DE UMIDADE E INFILTRAÇÃO.



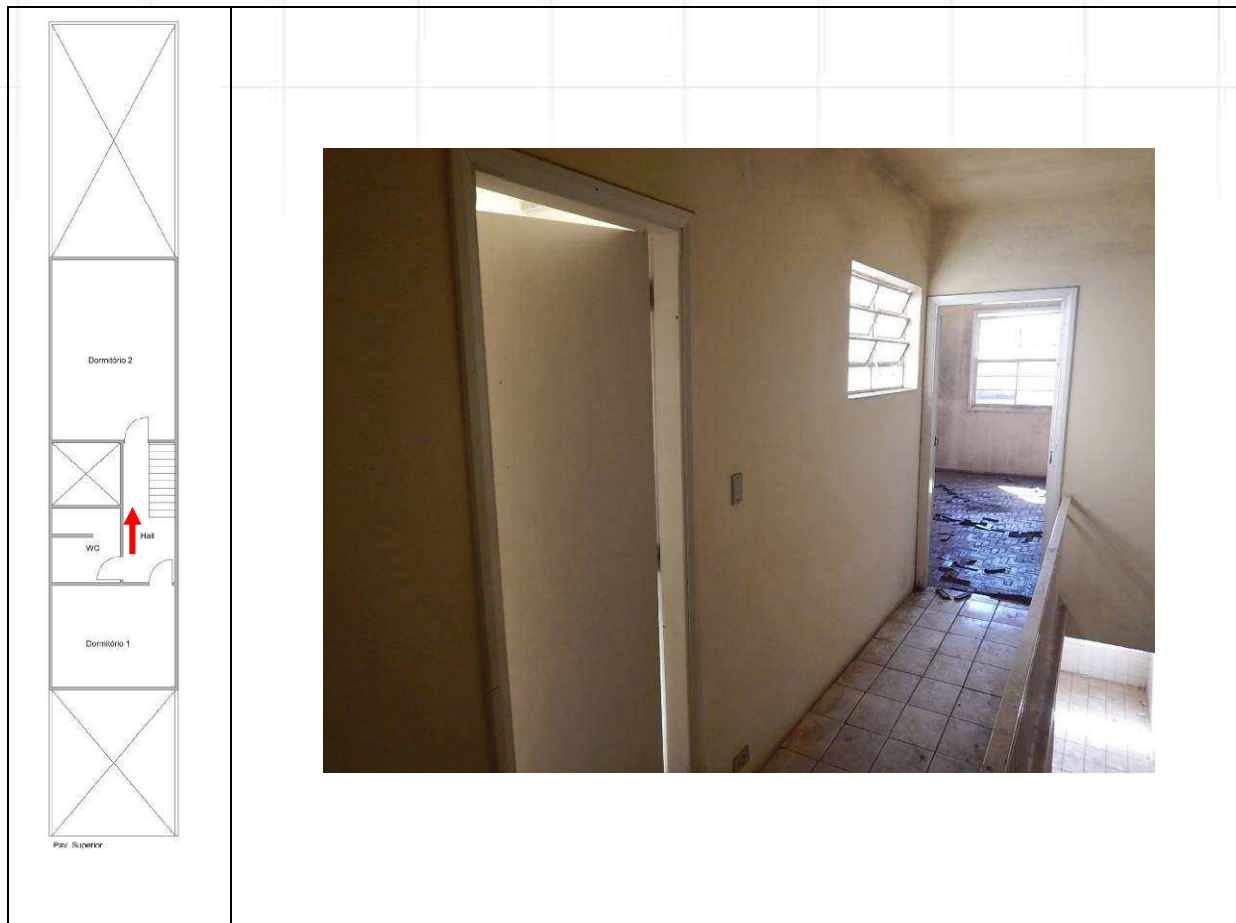
FOTO 36



ARMÁRIO DO DORMITÓRIO 1.



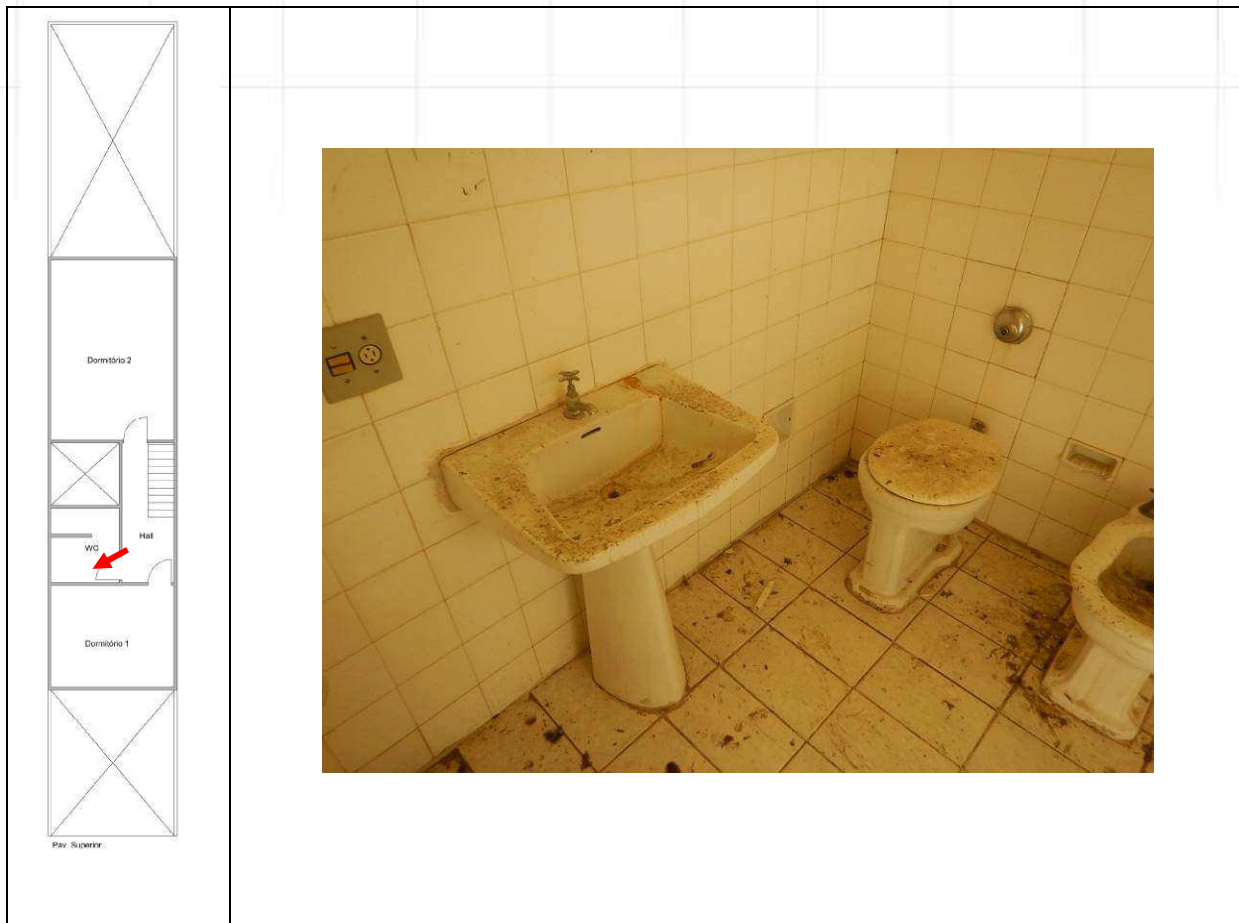
FOTO 37



CIRCULAÇÃO.



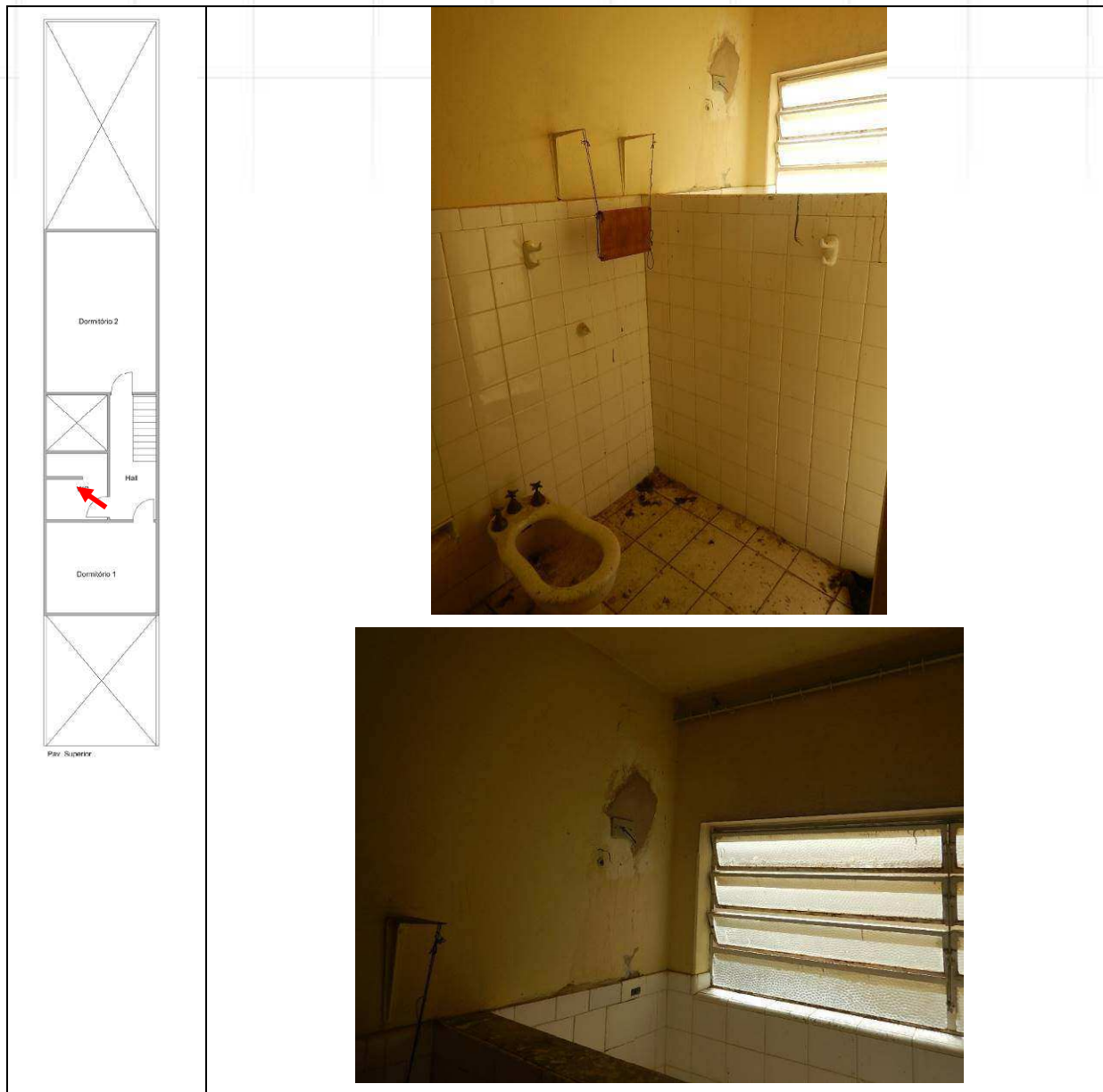
FOTO 38



VISTA DO BANHEIRO.



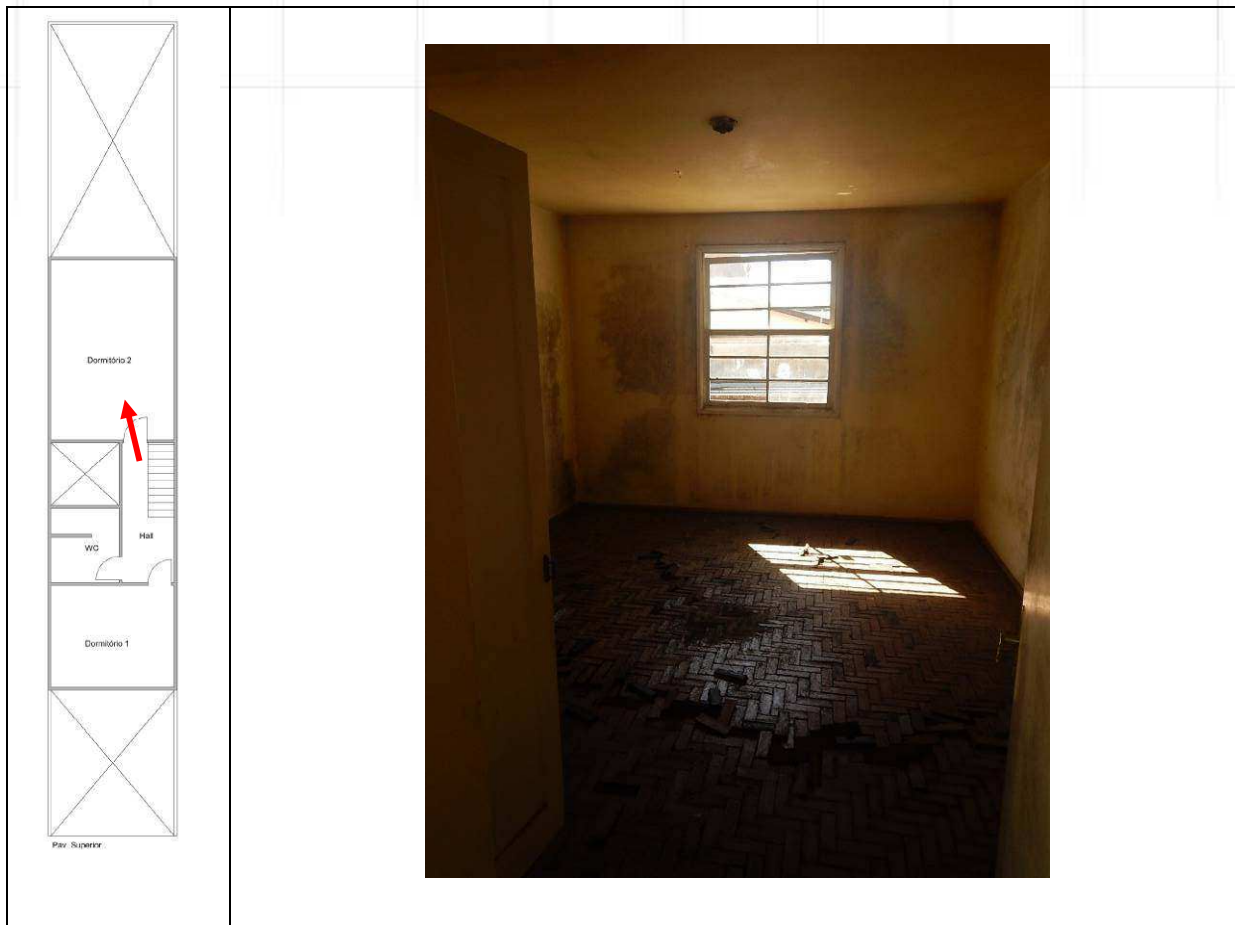
FOTO 39



DETALHES DO BANHEIRO.



FOTO 40



VISTA DO DORMITÓRIO 2.



FOTO 41



DETALHES DE MANCHAS DE UMIDADE NAS PAREDES DO DORMITÓRIO 2.



FOTO 42



DETALHE DO PISO DANIFICADO.



FOTO 43



ARMÁRIO DO DORMITÓRIO 2.



III - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados a seguir.

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:

$$\mathbf{Vu = R\$ 1.005,43/m^2}$$

OBS: O valor unitário de R\$ 1.005,43/m² (um mil e cinco reais e quarenta e três centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado encartada a seguir.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Dr. Otávio Teixeira Mendes 1307 Alto PIRACICABA - SP **Data :** 01/08/2020
Cliente : Eng. Felipe Portes
Área m² : 128,08 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 960,77
 Desvio Padrão : 214,16
 - 30% : 672,54
 + 30% : 1.249,00

Coefficiente de Variação : 22,2900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.005,43
 Desvio Padrão : 157,09
 - 30% : 703,80
 + 30% : 1.307,05

Coefficiente de Variação : 15,6200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | | 11 |
|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|----|
| | Completar quanto a todas variáveis analisadas | <input type="checkbox"/> | Completar qto aos fatores usados no tratamento | <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma | <input type="checkbox"/> | |
| 1 Carac. do imóvel avaliando | Completar quanto a todas variáveis analisadas | <input checked="" type="checkbox"/> | Completar 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 checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> | 3 |
| 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\$): 1.005,43
 TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.005,43000 VALOR TOTAL (R\$): 128.774,85

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 940,45
 INTERVALO MÁXIMO : 1.070,41

INTERVALO MÍNIMO : 916,88
 INTERVALO MÁXIMO : 1.093,98

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0019500-33.2018.8.26.0451 - Casa - Alto

DATA : 01/08/2020

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 MÉDIO

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,20 | 1,00 | 25,00 | 40,00 | 0,50 | 250,00 | 1,00 | 200,00 |

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 407,17 |
| <input type="checkbox"/> Testada | 4,45 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input type="checkbox"/> Consistência | seco |

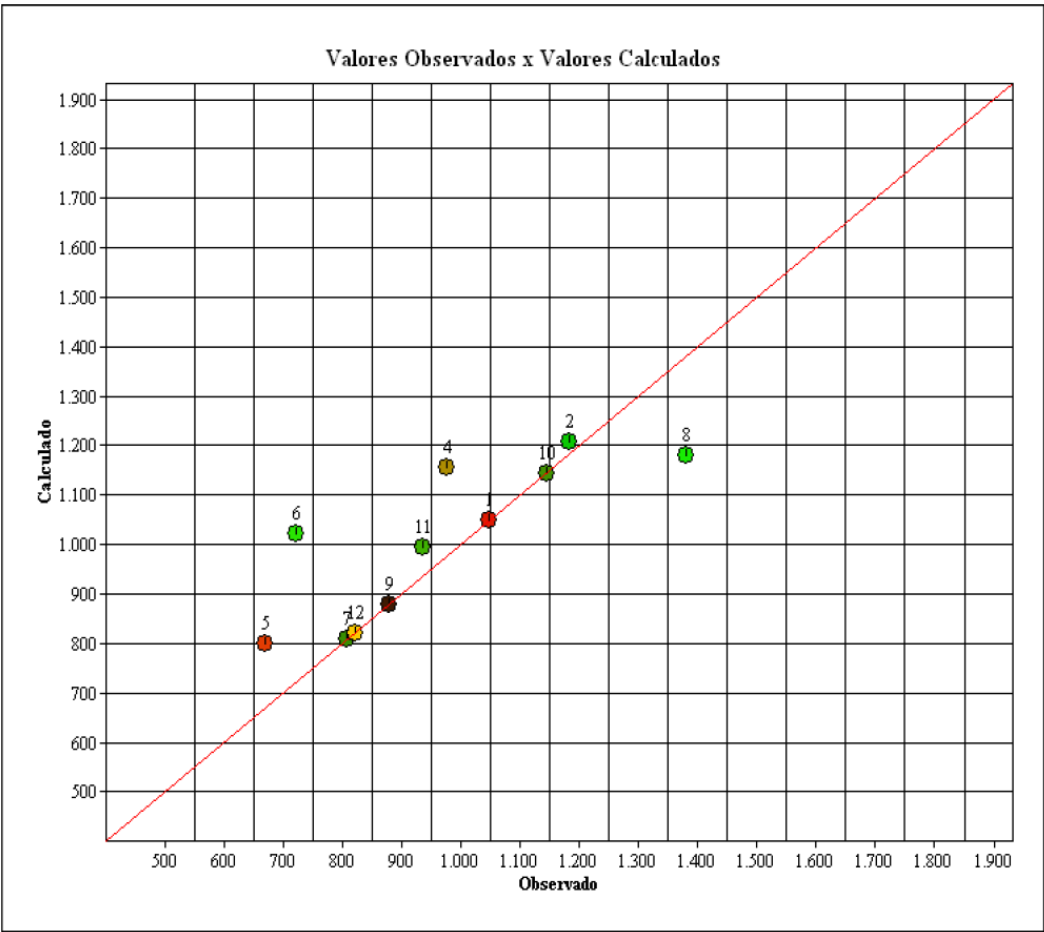
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|--|--------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua Bom Jesus ,1145 | 1.047,79 | 1.047,79 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Dr. Otávio Teixeira Mendes ,1196 | 1.182,74 | 1.206,13 | 1,0198 | 1,0000 |
| <input type="checkbox"/> 3 | Rua Gomes Carneiro ,1402 | 659,73 | 659,73 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Ipiranga ,1366 | 976,11 | 1.155,51 | 1,1838 | 1,0002 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Santa Cruz ,1054 | 668,75 | 798,17 | 1,1935 | 1,0003 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua Santa Cruz ,1390 | 722,57 | 1.021,86 | 1,4142 | 1,0006 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | Rua Santa Cruz ,1686 | 807,82 | 807,82 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8 | Rua Santa Cruz ,863 | 1.380,24 | 1.181,31 | 0,8559 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9 | Rua São João ,1315 | 879,09 | 879,09 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | Rua São José ,1396 | 1.144,59 | 1.144,59 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 11 | Rua São José ,1426 | 936,40 | 995,05 | 1,0626 | 1,0001 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 12 | Rua São José ,1763 | 822,35 | 822,35 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input type="checkbox"/> 13 | Rua Visconde do Rio Branco ,1453 | 570,03 | 570,03 | 1,0000 | 1,0000 |



ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 1.047,79 | 1.047,79 |
| 2 | 1.182,74 | 1.206,13 |
| 3 | 659,73 | 659,73 |
| 4 | 976,11 | 1.155,51 |
| 5 | 668,75 | 798,17 |
| 6 | 722,57 | 1.021,86 |
| 7 | 807,82 | 807,82 |
| 8 | 1.380,24 | 1.181,31 |
| 9 | 879,09 | 879,09 |
| 10 | 1.144,59 | 1.144,59 |
| 11 | 936,40 | 995,05 |
| 12 | 822,35 | 822,35 |
| 13 | 570,03 | 570,03 |





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 06 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bom Jesus NÚMERO : 1145
 COMP.: BAIRRO : Alto 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) m²: 213,61 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,60
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 161,46 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 199.181,42 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\$) : 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. Edmundo TELEFONE : (19)-997169008
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.047,79 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.047,79 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 06

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 06 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Otávio Teixeira Mendes NÚMERO : 1196
 COMP.: BAIRRO : Centro 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) m²: 594,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 49,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 594,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,326 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,779 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 827.454,54 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\$): 1.700.000,00 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 FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.182,74 |
| TESTADA Cf : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.206,13 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,02 FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.0198 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 06 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 06 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gomes Carneiro NÚMERO : 1402
 COMP.: BAIRRO : Alto 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) m²: 198,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 33,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL: 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,454 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 67.372,58 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\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Menegalli
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34260030
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 659,73 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 659,73 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ff : 0,00 | | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 06

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 06 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipiranga NÚMERO : 1366
 COMP.: BAIRRO : Alto 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) m²: 178,44 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 17,84
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 168,87 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 208.322,60 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\$) : 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Venda's Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34234141
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 976,11 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.155,51 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,18 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,1838 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 06

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 06 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Cruz NÚMERO : 1054
 COMP.: BAIRRO : Alto 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) m²: 193,05 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 17,55
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 172,35 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 194.897,65 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\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Menegalli
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34260030
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 668,75 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 798,17 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,19 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.1935 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0003 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 06

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 06 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Cruz NÚMERO : 1390
 COMP. : BAIRRO : Alto 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) m²: 80,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 113.194,63 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\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Duo Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-25333333
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 722,57 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.021,86 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,41 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.414,2 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,6 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 06

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 06 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Cruz NÚMERO : 1686
 COMP.: BAIRRO : Alto 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) m²: 143,74 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,75
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 163,58 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL: 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,407 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 81.883,46 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\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Menegalli
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34260030
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 807,82 |
| TESTADA Cf : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 807,82 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 06

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 05 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 565,44 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Cruz NÚMERO : 863
 COMP.: BAIRRO : Alto 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) m²: 232,56 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 19,38
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 199,04 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 399.011,58 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\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Marth Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34333333
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -0,28 FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.380,24 |
| TESTADA Cf : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.181,31 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,14 FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,8559 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 05 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 06 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São João NÚMERO : 1315
 COMP.: BAIRRO : Alto 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) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 6,00 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 : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 108,10 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 93.136,88 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 : Porto Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-30529595
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 879,09 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 879,09 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 06

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 06 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São José NÚMERO : 1396
 COMP. : BAIRRO : Alto 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) m²: 313,17 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,32
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 229,10 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 226.547,77 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CLS Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-33823835
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.144,59 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.144,59 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 06

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 06 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São José NÚMERO : 1426
 COMP.: BAIRRO : Alto 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) m²: 221,40 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,14
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 184,54 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 287.680,24 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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Menegalli
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34260030
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 936,40 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 995,05 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,06 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0626 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 NÚMERO ELEMENTO : 11
 DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 06 QUADRA :
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 06 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São José NÚMERO : 1763
 COMP.: BAIRRO : Alto 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) m²: 354,49 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,54
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 324,55 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,492 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,527 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 113.483,85 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 : 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 : |
| TESTADA Cf : | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 06

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/08/2020
 SETOR : 06 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 407,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Visconde do Rio Branco NÚMERO : 1453
 COMP. : BAIRRO : Alto 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) m²: 262,40 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,80
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 114,60 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,407 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 66.423,18 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\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Outras Negócios Imobiliários
 CONTATO : TELEFONE : (19)-25323232
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 570,03 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 570,03 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 01/08/2020

SETOR : 06 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



3.1 - 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 = 128,08 m²

qmf: Valor Unitário obtido = R\$ 1.005,43/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times qmf$$

$$VT = R\$ 1.005,43/m^2 \times 128,08 m^2$$

$$VT = R\$ 128.775,47$$

(cento e vinte e oito mil, setecentos e setenta e cinco reais e quarenta e sete centavos)

Válido para Agosto/2020



4.2. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

JUNHO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

| SEM DESONERAÇÃO R8-N | COM DESONERAÇÃO R8-N |
|----------------------------|----------------------------|
| 1.454,44 (1,32%) | 1.348,58 (1,27%) |

$Vu = 1,200 \times R\$ 1.348,58/m^2 = R\$ 1.618,30/m^2$

Área Construída: 186,51 m²

Idade aparente: 40 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento 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 construção;

A = área construída = 186,51 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.618,30/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade aparente = 40 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = entre reparos importantes e sem valor (h);

K = 0,124.



Substituindo e calculando, vem:

$$VC = 186,51 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.618,30/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,124 \times (1 - 0,20))$$

$$\mathbf{VC = \text{R\$ } 90.307,27}$$

(noventa mil, trezentos e sete reais e vinte e sete centavos)

4.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 128.775,47 + \text{R\$ } 90.307,27$$

$$VI = \text{R\$ } 219.082,74$$

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{VI = \text{R\$ } 220.000,00}$$

(duzentos e vinte mil reais)

Válido para Agosto/2020



V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor dos imóveis localizados na **Rua Alferes José Caetano, nº 1.015, nº 1.023 e nº 1.027, Centro**, objetos das matrículas nº 66.001, nº 16.551 e nº 33.510, e na **Rua Dr. Otávio Teixeira Mendes, nº 1.307, Bairro Alto**, objeto da matrícula nº 35.478, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, cidade de Piracicaba - SP, objeto de avaliação nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, em face de **MARCELO BATUIRA CUNHA LOSSO PEDROSO DE MELLO E OUTRO(s)**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA – SP, AUTOS nº 0019500-33.2018.8.26.0451**, é de:

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS
R\$ 1.755.000,00
(um milhão, setecentos e cinquenta e cinco mil reais)

Válido para Agosto/2020.

| | |
|---|---|
| <p>IMÓVEL I R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais)</p>  <p>Rua Alferes José Caetano, nº 1.015 Matrícula nº 66.001, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba.</p> | <p>IMÓVEL II R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)</p>  <p>Rua Alferes José Caetano, nº 1.023 Matrícula nº 16.551, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba.</p> |
| <p>IMÓVEL III R\$ 715.000,00 (setecentos e quinze mil reais)</p>  <p>Rua Alferes José Caetano, nº 1.015 Matrícula nº 33.510, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba.</p> | <p>IMÓVEL IV R\$ 220.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais)</p>  <p>Rua Dr. Otávio Teixeira Mendes, nº 1.307 Matrícula nº 35.478, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba.</p> |



VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 158 (cento e cinquenta e oito) folhas impressas de um lado só, incluindo anexos, todas datadas e assinadas digitalmente pelo Perito Judicial.

Anexo I Critérios de Avaliação

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, 03 de Agosto de 2.020.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



ANEXO I

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO



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 – Grupos I e II

| ZONA | Fatores de Ajuste | | | | | | | Características e Recomendações | | |
|---|--|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------|---|--|--------------------|--|
| | Frente e Profundidade | | | | Múltiplas frentes ou esquina | Cof. de área | Área de referência do Lote de áreas, (m²) | Intervalo característico de áreas, (m) | Observações gerais | |
| | F _r | Prof. Mínima P _{mi} | Prof. Máxima P _{ma} | Exponente do Fator Frente "f" | | | | | | Exponente do Fator Profundidade "p" |
| Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal | 1ª Zona Residencial Horizontal Popular | 5 | 15 | 30 | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica (em 10.3.2) | 125 | 100 – 400 | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. |
| | 2ª Zona Residencial Horizontal Médio | 10 | 25 | 40 | 0,20 | 0,50 | Não se aplica dentro do intervalo | 250 | 200 – 500 | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área. |
| | 3ª Zona Residencial Horizontal Alto | 15 | 30 | 60 | 0,15 | 0,50 | Não se aplica dentro do intervalo | 600 | 400 – 1000 | |
| Grupo II: Zonas ocupação vertical (Incorporação) | 4ª Zona Incorporação s Padrão Popular | 16 Mínimo | - | - | - | - | Aplica-se Item 10.3.3 | 2000 | ≥800 (1*) | 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 frentes múltiplas. (*) – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido. |
| | 5ª Zona Incorporação s Padrão Médio | 16 Mínimo | - | - | - | - | Aplica-se Item 10.3.3 | 1500 | 800 - 2.500 (1*) | |
| | 6ª Zona Incorporação s Padrão Alto | 16 Mínimo | - | - | - | - | Aplica-se Item 10.3.3 | 2500 | 1.200- 4.000 (1*) | |



Tabela 2 – Grupos III e IV

| ZONA | Fatores de Ajuste | | | | | | Características e Recomendações | | |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------|---------------|------------------------------|----------------|--|---|--------------------|---|
| | Frente e Profundidade | | | Múltiplas frentes ou esquina | Coef. de área | Área de referência do Lote (m ²) | Área de intervalo característico de áreas (m ²) | Observações gerais | |
| | Frente de Referência | Prof. Mínima | Prof. Máxima | | | | | | Expoente do Fator Frente |
| F _r | P _m | P _{ma} | "q" | "p" | C ₁ | C ₂ | C ₃ | | |
| 7ª Zona Comercial Padrão Popular | 5 | 10 | 30 | 0,20 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo | Não se aplica dentro do intervalo | 80 - 300 | 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 frentes múltiplas. |
| | 10 | 20 | 40 | 0,25 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo | Não se aplica dentro do intervalo | 200 - 500 | |
| | 15 | 20 | 60 | 0,15 | 0,50 | Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo | Não se aplica dentro do intervalo | 250 - 1000 | |
| 10ª Zona Industrial Galpões | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | 5.000 | Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área |
| | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | 250 - 3.000 | |
| 11ª Zona Galpões | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | 500 | |

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas industriais ou Galpões



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".

$$\begin{aligned} CP &= 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max}; \\ CP &= (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min}; \\ CP &= (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min}; \\ CP &= (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{max} \\ &\leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max}; \\ CP &= (P_{max}/3,0) + \{[1-(P_{max}/3,0) \cdot P_{max}] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \\ &\text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max} \end{aligned}$$

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".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$



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 aclave até 10% | 5% | 1,05 |
| Em aclave até 20% | 10% | 1,11 |
| Em aclave 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 "*non aedificandi*" 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



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 Engenharia 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 | 1,572 | 1,776 | 1,980 | |
| | | 1.2.7- Padrão Fino | 1,992 | 2,436 | 2,880 | |
| | 1.2.0- Padrão Luxo | Acima de 2,09 | | | | |
| | 1.3- APARTAMENTO | 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 | | 2,052 | 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 obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

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



$Foc = R + K * (1 - R)$, 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 |
| | | FINO | 60 | 20 |
| | | LUXO | 60 | 20 |
| | APARTAMENTO | ECONÔMICO | 60 | 20 |
| | | SIMPLES | 60 | 20 |
| | | MÉDIO | 60 | 20 |
| | | SUPERIOR | 60 | 20 |
| | | FINO | 50 | 20 |
| LUXO | | 50 | 20 | |
| COMERCIAL | ESCRITÓRIO | ECONÔMICO | 70 | 20 |
| | | SIMPLES | 70 | 20 |
| | | MÉDIO | 60 | 20 |
| | | SUPERIOR | 60 | 20 |
| | | FINO | 50 | 20 |
| | | LUXO | 50 | 20 |
| | GALPÕES | RÚSTICO | 60 | 20 |
| | | SIMPLES | 60 | 20 |
| | | MÉDIO | 80 | 20 |
| | | SUPERIOR | 80 | 20 |
| | COBERTURAS | RÚSTICO | 20 | 10 |
| | | 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 |
| ✓ 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 de 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 - 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 avaliando.

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:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

- VI = valor do imóvel procurado
- VT = valor do terreno
- VB = Valor das benfeitorias
- Fc = Fator de comercialização igual a 1,0