



ENGENHEIRO CIVIL: RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO  
CREA: 5070162849  
Rua Monsenhor Francisco Rosa, n. 317.  
Centro, Piracicaba/SP.  
F: (19) 9.9900-1516.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 05ª VARA DO CÍVEL,  
DA COMARCA DE PIRACICABA/SP.**

**Processo n. 1011336-96.2017.8.26.0451.**

**RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO**, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V.EXA em fls. 523, nos autos do Procedimento Comum Cível ajuizado por BANCO DO BRASIL S/A em face AUDAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, que corre por este R. Juízo e Cartório, após ter procedido a vistorias e estudos necessários, dando por terminados seus trabalhos com a realização da perícia técnica nos moldes da decisão, vem, respeitosamente, a presença de V.EXA, apresentar **LAUDO PERICIAL**, o qual possui 11 folhas.

Por fim, informa que se encontra a disposição para maiores esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que,  
pede deferimento

Piracicaba, 17 de junho de 2021.

**RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO**  
**CREA 5070162849**



ENGENHEIRO CIVIL: RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO  
CREA: 5070162849  
Rua Monsenhor Francisco Rosa, n. 317.  
Centro, Piracicaba/SP.  
F: (19) 9.9900-1516.

## 1. PRELIMINARES:

### 1.1 Objetivo:

O objetivo do presente trabalho consiste em avaliar o imóvel da matrícula Nº 95.826 do 1º registro de imóveis e anexos da Comarca de Piracicaba do Estado de São Paulo, denominado lote 04 da quadra A, situado na Rua 1, nº S/N, Loteamento Altos de São Francisco, localizado no Bairro Santa Terezinha, Piracicaba/SP.

No presente trabalho assume-se que os dados constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

### 1.2 Perícia:

Para o desenvolvimento dos trabalhos e elaboração do presente laudo, foram executados os seguintes passos:

- Realização de vistoria no local dos fatos no dia 22/02/2021, SEM a presença do Autor e Ré.
- Análise dos documentos anexados aos autos;
- E informações obtidas pela perícia;

## 2. LOCALIZAÇÃO:

O imóvel (terreno), situado na Rua 1, nº S/N, denominado lote 4 da quadra A no Loteamento Altos de São Francisco, Bairro Santa Terezinha, Piracicaba/SP, estando localizado nas proximidades da Rodovia Geraldo de Barros (SP-304).

O principal acesso ao local se dá pela Rodovia Geraldo de Barros, na altura do Km 173 (acesso local), no sentido Piracicaba - Águas de São Pedro.

A região é dotada de completa infraestrutura urbana, com todos os melhoramentos públicos.



ENGENHEIRO CIVIL: RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO  
 CREA: 5070162849  
 Rua Monsenhor Francisco Rosa, n. 317.  
 Centro, Piracicaba/SP.  
 F: (19) 9.9900-1516.

**Figura 1 – Localização**



### **3. DOCUMENTAÇÃO:**

Com a inicial a requerente promoveu a juntada da seguinte relação de documentos:

- Petição inicial (fls.1/6);
- Pedido de Penhora (fls.128/129).

Com a contestação a requerida promoveu a juntada da seguinte relação de documentos:

- Manifestação sobre a impugnação (fls.130/147);
- Matrícula do imóvel (fls.443/446).

Foi verificado nos autos o “auto de avaliação do imóvel” (fls.512/513).

Após tomar conhecimento do exame pericial, o signatário solicitou a documentação constante fls.529/530, tendo a requerida fornecido o documento em fls.577/599.



ENGENHEIRO CIVIL: RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO  
 CREA: 5070162849  
 Rua Monsenhor Francisco Rosa, n. 317.  
 Centro, Piracicaba/SP.  
 F: (19) 9.9900-1516.

#### 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel situa-se no loteamento denominado “Altos de São Francisco”, sendo com formato regular, dados da matrícula N° 95.826 do 1º registro de imóveis e anexos da Comarca de Piracicaba.

#### Descrição retirada da matrícula N° 95.826:

**DESCRIÇÃO:** Localizado com frente para a Rua 01, onde mede 15,00m, distando 31,51m do ponto de interseção da curvatura da Rua 01; confronta pelo lado direito, de quem da Rua 01 olha o imóvel, com o Lote 03 na extensão de 34,80m e pelo lado esquerdo com o Lote 05 na extensão de 34,80m; pelo fundo, com a propriedade de matrícula nº 63.813 na extensão de 15,00m, fechando assim uma área de 522,00m<sup>2</sup>.

**CADASTRO:** setor 51, quadra 0141, lote 0370, CPD 1571016 (em área maior).

#### 5. VISTORIA:

A inspeção ocorreu “in-loco” considerando a localização informada na matrícula, sendo realizada visualmente e ainda foram aferidas as medidas para permitir os comparativos e levantamentos da área real.

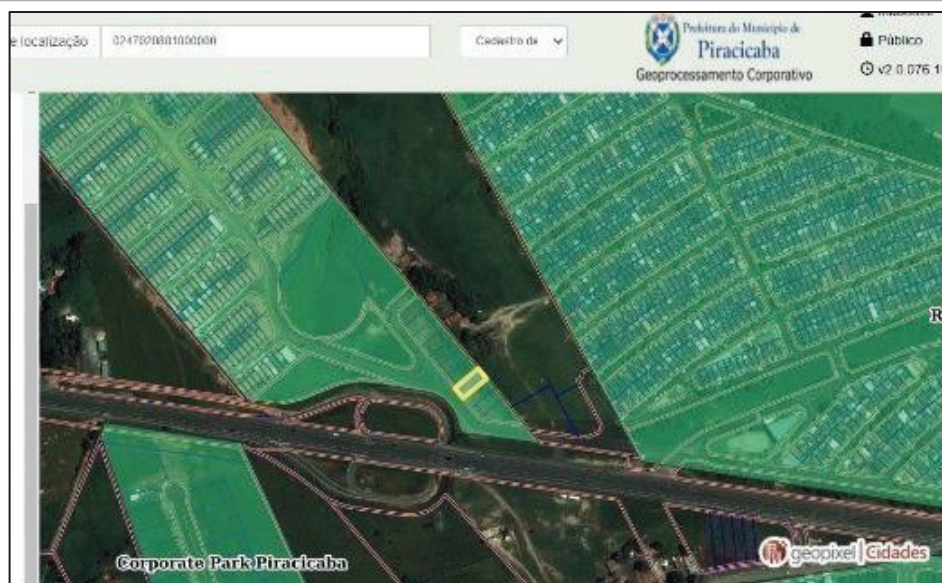
#### 6. FOTOS:



Foto 1: Localização Avaliando.



ENGENHEIRO CIVIL: RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO  
 CREA: 5070162849  
 Rua Monsenhor Francisco Rosa, n. 317.  
 Centro, Piracicaba/SP.  
 F: (19) 9.9900-1516.



**Foto 2:** Localização Avaliando.



**Foto 3:** Vista da rua.



**Foto 4:** Vista da rua.



**Foto 5:** Vista da Fachada.



**Foto 6:** Vista Interna.



ENGENHEIRO CIVIL: RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO  
 CREA: 5070162849  
 Rua Monsenhor Francisco Rosa, n. 317.  
 Centro, Piracicaba/SP.  
 F: (19) 9.9900-1516.



**Foto 7:** Vista Interna.



**Foto 8:** Vista Interna.



**Foto 9:** Vista Interna.



**Foto 10:** Vista Interna.

## 7. AVALIAÇÃO e MÉTODO:

Para a avaliação do imóvel, foi utilizado a definição do preço unitário de venda de terrenos e benfeitorias, foi pesquisada amostras de ofertas de terrenos e as benfeitorias na região. Dado a satisfatória quantidade de amostras, o nível II foi atingido no presente laudo, sendo esse o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado na NBR 14653-2-2011.

As variáveis utilizadas na homogeneização dos elementos são: coeficiente de transposição, índice de atualização, elasticidade de ofertas e localização.

Segue as imagens abaixo da planilha de cálculo:



ENGENHEIRO CIVIL: RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO  
 CREA: 5070162849  
 Rua Monsenhor Francisco Rosa, n. 317.  
 Centro, Piracicaba/SP.  
 F: (19) 9.9900-1516.

Figura 2 – Planilha de Cálculo.

**RESUMO DAS INFORMAÇÕES DOS DADOS AMOSTRAIS E DO AVALIANDO**

Dado	Rua	Link	Cidade	Bairro	Informante	Telefone
1	RUA UM	52396/terreno-	PIRACABA/SP	ALTOS SÃO FRANCISCO	MIGUEL IMÓVEIS	(19) 3447-3699
2	RUA OTAVIO MILANI	179252/1559w-	PIRACABA/SP	ALTOS SÃO FRANCISCO	FRIAS NETO IMÓVEIS	(19) 33725000
3	RUA ELCIO NOGUEIRA CAMARGO	lto-da-boa-vist	PIRACABA/SP	ITA RESID. ALTO DA BC	VIANNA IMOBILIÁRIA	(19) 2534-0844
4	RUA ANTONIO SERGIO ESTEVÃO	iracicaba-balbi	PIRACABA/SP	UE RESIDENCIAL PIRACI	ANA KELLI MORETTI	(19) 99979-5543
5	RUA DOIS	la-boa-vista-be	PIRACABA/SP	ITA RESID. ALTO DA BC	RICARDO LIMA CONS. IMOB.	(19) 3436-0700
6	RUA APARECIDO JOSE COELHO	al-piracicaba-b	PIRACABA/SP	ALTOS SÃO FRANCISCO	RICARDO LIMA CONS. IMOB.	(19) 3436-0700
7	CAS RESIDENCIAL	lto-da-boa-vist	PIRACABA/SP	ITA RESID. ALTO DA BC	FRIAS NETO IMOVEIS	(19) 3372-5000
Aval.	RUA UM (LOTE 04 QD A)		PIRACABA/SP	ALTOS SÃO FRANCISCO	-	-

Adiciona Dado
Remove Dado

Figura 3 – Planilha de Cálculo.

**RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DOS DADOS AMOSTRAIS E DO AVALIANDO (CONTINUAÇÃO)**

Dado	Área Benfeitoria (m²)	Número de Vagas (un)	Valor do Imóvel (R\$)	Valor sem Vagas (R\$/m²)	Índice Fiscal / Localização	Fonte	Outra Característica
1	586,00		280.000,00	430,03	1,00	OFERTA	1,00
2	248,53		140.000,00	563,31	1,00	OFERTA	1,00
3	250,00		120.000,00	480,00	1,00	OFERTA	1,00
4	400,00		270.000,00	675,00	1,00	OFERTA	1,00
5	250,00		170.000,00	680,00	1,00	OFERTA	1,00
6	269,00		130.000,00	434,94	1,00	OFERTA	1,00
7	250,00		115.000,00	414,00	1,00	OFERTA	1,00
Aval.	522,00			-	1,00		1,00



ENGENHEIRO CIVIL: RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO  
 CREA: 5070162849  
 Rua Monsenhor Francisco Rosa, n. 317.  
 Centro, Piracicaba/SP.  
 F: (19) 9.9900-1516.

Figura 4 – Planilha de Cálculo.

ATIVA A ESCOLHA DAS LISTAS DE OPÇÕES						
Dado	residência modesta residência média inferior residência média comercial	mínimo médio máximo	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	regular entre regular e reparos simples reparos simples	
1	residência média superior	médio	80	0	entre novo e regular	
2	residência média superior	médio	80	0	entre novo e regular	
3	residência média superior	médio	80	0	entre novo e regular	
4	residência média superior	médio	80	0	entre novo e regular	
5	residência média superior	médio	80	0	entre novo e regular	
6	residência média superior	médio	80	0	entre novo e regular	
7	residência média superior	médio	80	0	entre novo e regular	
<b>Aval.</b>	residência média superior	<b>médio</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	entre novo e regular	

Figura 5 – Planilha de Cálculo.

**VALORES ATRIBUÍDOS AOS DADOS E AO AVALIANDO**

Dado	0,90 Fonte	Índice Fiscal 1 Localização	Padrão Construtivo	Área	Valor Vaga (qm)	Critério de Ross	Critério de Heidecke	Critério Combinado	Coeficiente de Depreciação
1	0,90	1,00	1,60	586,00	1,00	0,00000	0,00320	0,00320	0,99680
2	0,90	1,00	1,60	248,53	1,00	0,00000	0,00320	0,00320	0,99680
3	0,90	1,00	1,60	250,00	1,00	0,00000	0,00320	0,00320	0,99680
4	0,90	1,00	1,60	400,00	1,00	0,00000	0,00320	0,00320	0,99680
5	0,90	1,00	1,60	250,00	1,00	0,00000	0,00320	0,00320	0,99680
6	0,90	1,00	1,60	269,00	1,00	0,00000	0,00320	0,00320	0,99680
7	0,90	1,00	1,60	250,00	1,00	0,00000	0,00320	0,00320	0,99680
<b>Aval.</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,60</b>	<b>522,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,00000</b>	<b>0,00320</b>	<b>0,00320</b>	<b>-</b>





ENGENHEIRO CIVIL: RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO  
 CREA: 5070162849  
 Rua Monsenhor Francisco Rosa, n. 317.  
 Centro, Piracicaba/SP.  
 F: (19) 9.9900-1516.

Figura 6 – Planilha de Cálculo.

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS**

<i>Dado</i>	<i>Fonte</i>	<i>Índice Fatorial / Localização</i>	<i>Padrão Construtivo</i>	<i>Depreciação</i>	<i>Fator Porte</i>	<i>Outro Fator</i>	<i>Fator Geral</i>	<i>Valor (R\$/m²) homogêneo</i>
1	0,90000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	<b>1,0000</b>	<b>430,03</b>
2	0,90000	1,00000	1,00000	1,00000	0,91141	1,00000	<b>0,9114</b>	<b>513,41</b>
3	0,90000	1,00000	1,00000	1,00000	0,91208	1,00000	<b>0,9121</b>	<b>437,80</b>
4	0,90000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	<b>1,0000</b>	<b>675,00</b>
5	0,90000	1,00000	1,00000	1,00000	0,91208	1,00000	<b>0,9121</b>	<b>620,22</b>
6	0,90000	1,00000	1,00000	1,00000	0,92047	1,00000	<b>0,9205</b>	<b>400,35</b>
7	0,90000	1,00000	1,00000	1,00000	0,91208	1,00000	<b>0,9121</b>	<b>377,60</b>
<b>Aval.</b>	<b>1,00000</b>	<b>1,00000</b>	<b>1,00000</b>	<b>1,00000</b>	<b>1,00000</b>	<b>1,00000</b>	<b>1,0000</b>	<b>-</b>

Figura 7 – Planilha de Cálculo.

**PONDERAÇÃO DOS FATORES:**

*Capital Terreno : 20,00%*      *Capital Beneficiária : 80,00%*

<i>Dado</i>	<i>Fonte</i>	<i>Índice Fatorial / Localização</i>	<i>Padrão Construtivo</i>	<i>Depreciação</i>	<i>Fator Porte</i>	<i>Outro Fator</i>	<i>Fator Geral</i>	<i>Valor (R\$/m²) homogêneo</i>
1	0,90000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	<b>0,9000</b>	<b>387,03</b>
2	0,90000	1,00000	1,00000	1,00000	0,92913	1,00000	<b>0,8362</b>	<b>471,05</b>
3	0,90000	1,00000	1,00000	1,00000	0,92967	1,00000	<b>0,8367</b>	<b>401,62</b>
4	0,90000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	<b>0,9000</b>	<b>607,50</b>
5	0,90000	1,00000	1,00000	1,00000	0,92967	1,00000	<b>0,8367</b>	<b>568,96</b>
6	0,90000	1,00000	1,00000	1,00000	0,93638	1,00000	<b>0,8427</b>	<b>366,54</b>
7	0,90000	1,00000	1,00000	1,00000	0,92967	1,00000	<b>0,8367</b>	<b>346,39</b>
<b>Aval.</b>	<b>1,00000</b>	<b>1,00000</b>	<b>1,00000</b>	<b>1,00000</b>	<b>1,00000</b>	<b>1,00000</b>	<b>1,0000</b>	<b>-</b>



ENGENHEIRO CIVIL: RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO  
 CREA: 5070162849  
 Rua Monsenhor Francisco Rosa, n. 317.  
 Centro, Piracicaba/SP.  
 F: (19) 9.9900-1516.

Figura 8 – Planilha de Cálculo.

**SANEAMENTO DA AMOSTRA (CHAUVENET)**

Dado	Amostra Original	Primeiro Saneamento	Segundo Saneamento
		Coef. Chauvenet = 1,80	Coef. Chauvenet = 1,80
2	471,05 R\$/m <sup>2</sup>	471,05 R\$/m <sup>2</sup>	471,05 R\$/m <sup>2</sup>
5	568,96 R\$/m <sup>2</sup>	568,96 R\$/m <sup>2</sup>	568,96 R\$/m <sup>2</sup>
6	366,54 R\$/m <sup>2</sup>	366,54 R\$/m <sup>2</sup>	366,54 R\$/m <sup>2</sup>
7	346,39 R\$/m <sup>2</sup>	346,39 R\$/m <sup>2</sup>	346,39 R\$/m <sup>2</sup>
4	607,50 R\$/m <sup>2</sup>	607,50 R\$/m <sup>2</sup>	607,50 R\$/m <sup>2</sup>
1	387,03 R\$/m <sup>2</sup>	387,03 R\$/m <sup>2</sup>	387,03 R\$/m <sup>2</sup>
3	401,62 R\$/m <sup>2</sup>	401,62 R\$/m <sup>2</sup>	401,62 R\$/m <sup>2</sup>
n = 7 média = 449,87 desvio padrão = 102,80		n = 7 média = 449,87 desvio padrão = 102,80 limite máximo = 634,91 limite mínimo = 264,83	n = 7 média = 449,87 desvio padrão = 102,80 limite máximo = 634,91 limite mínimo = 264,83

Figura 9 – Planilha de Cálculo.

**Estatísticas Básicas para a Amostra Saneada**

soma =	3.149,0820	graus de liberdade =	6
média =	449,8689	mínimo =	346,3903
média interna (30%) =	439,0383	máximo =	607,5000
mediana =	401,6154	amplitude =	261,1097
variância amostral =	10.567,6980	erro padrão =	38,8545
desvio padrão =	102,7993	enviesamento =	0,7664
n =	7	curtose =	-1,2104

**Intervalo de Confiança para a Amostra: 80,00%**

limite superior =	505,8098	"t" de Student =	1,4398
Intervalo de confiança (+/-) =	55,9410		
limite inferior =	393,9279		

**Intervalo de Confiança para o Valor do Avaliando**

12,43%	limite superior =	505,81 R\$/m <sup>2</sup>	limite superior =	264.032,73 R\$
	média =	449,87 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Avaliando</b> =	234.831,54 R\$
12,43%	limite inferior =	393,93 R\$/m <sup>2</sup>	limite inferior =	205.630,36 R\$
12,43%	limite superior =	505,81 R\$/m <sup>2</sup>	limite superior =	264.032,73 R\$
	média =	449,87 R\$/m <sup>2</sup>	<b>Com Vagas</b> =	234.831,54 R\$
12,43%	limite inferior =	393,93 R\$/m <sup>2</sup>	limite inferior =	205.630,36 R\$



ENGENHEIRO CIVIL: RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO  
CREA: 5070162849  
Rua Monsenhor Francisco Rosa, n. 317.  
Centro, Piracicaba/SP.  
F: (19) 9.9900-1516.

## 8. CONCLUSÃO:

Na vistoria “in loco”, e os dados fornecidos na matrícula, foi captado as informações necessárias, para a realização da pesquisa de mercado, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado na NBR 14653-2-2011.

Conforme resultado da pesquisa, foi atribuído **ao imóvel da matrícula Nº 95.826 o valor de R\$ 234.831,54 atualizado em junho de 2021.**

## 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Qualquer dúvida fico a disposição para sana-las.

**RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO**  
**CREA 5070162849**



ENGENHEIRO CIVIL: RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO  
CREA: 5070162849  
Rua Monsenhor Francisco Rosa, n. 317.  
Centro, Piracicaba/SP.  
F: (19) 9.9900-1516.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA DO CÍVEL, DA  
COMARCA DE PIRACICABA/SP.**

**Processo n. 1011336-96.2017.8.26.0451**

**RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO**, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V.EXA, em atendimento a decisão de fls. 719, ante as impugnações ao laudo de fls. 643/647 e fls. 717, vem, respeitosamente, a presença de V.EXA, a fim de apresentar **ESCLARECIMENTOS**, possuindo referido documento a quantidade de 03 folhas.

Por fim, informa que se encontra a disposição para maiores esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que,  
pede deferimento

Piracicaba, 21 de agosto de 2021.

**RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO**  
**CREA 5070162849**



ENGENHEIRO CIVIL: RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO  
 CREA: 5070162849  
 Rua Monsenhor Francisco Rosa, n. 317.  
 Centro, Piracicaba/SP.  
 F: (19) 9.9900-1516.

## 1. Esclarecimentos:

1.1 – Conforme primeiro apontamento nos autos em fls. 643/644, **por Dr.(a) Gava Advogados Associados** *“...Primeiramente, não houve intimação prévia para acompanhamento da perícia, fato esse que por si só, já torna nula a mesma, a teor do art. 466, § 2º do CPC/15...”*.

R: Em resposta referente ao apontamento mostrado acima (1.1) por **Dr.(a) Gava Advogados Associados**, nos autos em fls. 529/530, protocolado no dia 14/01/2021, menciona a data da realização da perícia.

Ainda, confirmada nos autos em fls. 535, o Despacho inserido por V.EXA.

1.2 - Conforme segundo apontamento nos autos em fls. 643/644, **por Dr.(a) Gava Advogados Associados** *“...Por seu turno, o Sr. Perito Judicial, não obstante tenha utilizado o comparativo direto, equivocadamente utilizou-se de método de CHAUVENET para saneamento da amostra, o que se mostra incorreto, pois não reflete o real valor de mercado do imóvel...”*.

R: Em resposta referente ao apontamento mostrado acima (1.2) por **Dr.(a) Gava Advogados Associados**, após o anexo do presente laudo de apresentação de esclarecimentos, será apresentado o valor atualizado do imóvel pelo Método Comparativo Direto, Sendo:

Documento 1: COMPARATIVOS

Documento 2: PLANILHA HOMOGENIZAÇÃO

Documento 3: GRÁFICO E RESUMO FINAL

Documento 4: LINKS AMOSTRAS

Abaixo, segue comparação do resultado das pesquisas:

Conforme resultado da pesquisa anterior, anexado no Laudo Pericial em fls. 602/612, foi atribuído ao imóvel da matrícula N° 95.826 o valor de R\$ 234.831,54 atualizado em junho de 2021.

Para o imóvel da matrícula N° 95.826, **foi atribuído o valor de R\$ 224.000,00 atualizado em agosto de 2021.**



ENGENHEIRO CIVIL: RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO  
CREA: 5070162849  
Rua Monsenhor Francisco Rosa, n. 317.  
Centro, Piracicaba/SP.  
F: (19) 9.9900-1516.

1.3 - Conforme terceiro apontamento nos autos em fls. 717, **por Dr.(a) FERREIRA e CHAGAS ADVOGADOS** *“...vem, respeitosamente, perante a V. Exa., por meio de seus procuradores, em atenção ao despacho retro, requerer a juntada de manifestação discordando do valor do imóvel avaliado uma vez que o valor encontrado na avaliação é consideravelmente menor em relação ao valor de mercado, dando regular cumprimento ao feito...”*

R: Em resposta referente ao apontamento mostrado acima (1.3) por **por Dr.(a) FERREIRA e CHAGAS ADVOGADOS**, após o anexo do presente laudo de apresentação de esclarecimentos, será apresentado o valor atualizado do imóvel, de acordo com os esclarecimentos no item 1.2.

Sem mais.

## **2. Considerações Finais:**

Caso seja necessário maiores esclarecimentos, fico a disposição para saná-los.

**RICIERI LUIZ ZAIA ROGERO**  
**CREA 5070162849**

DADOS PESQUISA										
Endereço:	Logradouro	RUA, 01	Número	S/N	Complemento	Fonte de Informação:	Idade Aparente	0 anos	15,00	UF: SP
1	Endereço interno:	Padrão IBAPE:	TERRENO SEM BENFEITORIAS - https://www.dreamcasa.com.br/moveit/terreno-566m2-altos-da-boa-vista-piracicaba-venta-w59321	1.2.5 Casa MicroMÉDIA		DIJO IMÓVEIS	Conservado	0 anos	586,74	UF: SP
	CEP:									
	Valor de venda: RS		290.000,00							
	Endereço:	Logradouro	RUA ARISTIDES BARBOZA		Complemento	RES. ALTO DA BOA VISTA				UF: SP
2	Endereço interno:	Padrão IBAPE:	TERRENO SEM BENFEITORIAS - https://www.vivareal.com.br/moveit/terreno-residencial-altos-da-boa-vista-bairros-piracicaba-456m2-venta-RS250000-Id-2438499286/	1.2.5 Casa MicroMÉDIA		IMOBILIARIA REZENDE	Conservado	0 anos	456,00	UF: SP
	CEP:									
	Valor de venda: RS		250.000,00							
3	Endereço:	Logradouro	RUA PASTOR ALBARRAL VES DE ASSIS		Complemento	ALTOSSÃO FRANCISCO				UF: SP
	Endereço interno:	Padrão IBAPE:	TERRENO SEM BENFEITORIAS - https://www.paulomobiliaria.com.br/terreno-bites-altos-do-sao-francisco-piracicaba-14620	1.2.5 Casa MicroMÉDIA		PAULO IMOBILIARIA	Conservado	0 anos	2105-0555	UF: SP
	CEP:									
	Valor de vendas: RS		130.000,00							
4	Endereço:	Logradouro	RUA ELCIO NOGUEIRA DE CAMARGO		Complemento	RES. ALTO DA BOA VISTA				UF: SP
	Endereço interno:	Padrão IBAPE:	TERRENO SEM BENFEITORIAS - https://www.vivareal.com.br/moveit/terreno-residencial-alto-da-boa-vista-bairros-piracicaba-300m2-venta-RS160000-Id-2484618952/igallery	1.2.5 Casa MicroMÉDIA		MORADA NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS	Conservado	0 anos	300,00	UF: SP
	CEP:									
	Valor de venda: RS		160.000,00							
5	Endereço:	Logradouro	RUA PAULO EVANGELISTA		Complemento	RES. ALTO DA BOA VISTA				UF: SP
	Endereço interno:	Padrão IBAPE:	TERRENO SEM BENFEITORIAS - https://www.vivareal.com.br/moveit/terreno-residencial-alto-da-boa-vista-bairros-piracicaba-250m2-venta-RS145000-Id-2515652349/igallery	1.2.5 Casa MicroMÉDIA		JOSE CARLOS PEREIRA JUNIRO	Conservado	0 anos	191-59-2790	UF: SP
	CEP:									
	Valor de venda: RS		145.000,00							
USAR ELEMENTO 67 NÃO										
6	Endereço:	Logradouro			Complemento					UF: SP
	Endereço interno:	Padrão IBAPE:			1.2.5 Casa MicroMÉDIA					UF: SP
	CEP:									
	Valor de vendas: RS									

DESCONTO DA PARCELA DE CONSTRUÇÃO PARA ESTIMATIVA DE VALOR DO TERRENO PURO

Amostra	Preço Pedido do imóvel (R\$)	Área Terreno (m²)	Área Construída a ou total (m²)	Tem Construção?	Valor Unitário Pedido por Área de Terreno (R\$/m²)	Custo RBN SINDUSCON (R\$/m²)	Fator EVV-BAPE	Custo Reposição (R\$/m²)	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Referencial	Idade em %	Kd (Rosa Heideck)	Residual (R)	FOC	Valor de Novo Benfeitorias (R\$)	Valor Depreciação Benfeitorias (R\$)	Valor Puro do Terreno (R\$)
1	290.000,00	596,74	0,00	Não	494,26	1.554,54		0,00	0,00	C		20%		20%		0	0	290.000
2	250.000,00	456,00	0,00	Não	548,25	1.554,54		0,00	0,00	C		20%		20%		0	0	250.000
3	130.000,00	268,53	0,00	Não	484,12	1.554,54		0,00	0,00	C		20%		20%		0	0	130.000
4	160.000,00	300,00	0,00	Não	533,33	1.554,54		0,00	0,00	C		20%		20%		0	0	160.000
5	145.000,00	250,00	0,00	Não	590,00	1.554,54		0,00	0,00	C		20%		20%		0	0	145.000
6																		

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO PELO COMPARATIVO DIRETO - CASAS ISOLADAS E TERRENIOS

Amostra	Valor Puro do Terreno (R\$)	Valor Unitário Puro do Terreno (R\$/m²)	Fator Espaciação/Fonte	Fator Homogeneização	Valor Unitário Puro do Terreno sem Espaciação (R\$/m²)	Fator Localização	Fator Topografia	Fator Formato	Fator Acesso	Fator Esquina	Fator Tipo de Solo	Fator Área (Abnunamahn)	Outros		Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	Valor Unitário Saneado (R\$/m²)
													Outros	Outros		
1	290.000,00	494,26	0,95	1,00	469,54	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	483,47	483,47
2	250.000,00	548,25	0,95	1,00	520,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	503,53	503,53
3	130.000,00	484,12	0,95	1,00	459,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	423,24	423,24
4	160.000,00	533,33	0,95	1,00	506,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	472,77	472,77
5	145.000,00	590,00	0,95	1,00	551,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	502,56	502,56
6			0,95	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	477,11	477,11
MEDIA:													1,00		477,11	

ZERAR FATORES EMPÍRICOS (DO CLICADO NÃO PODE SER DESFEITO)

RESUMO DO TRATAMENTO ESTATÍSTICO

1,00

RESUMO DO TRATAMENTO ESTATÍSTICO

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Limite Superior (+30%)	620,25
Limite Inferior (-30%)	333,98
Intervalo de Confiança (%)	30%
Número de Elementos	5,00
Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	477,11

**SANEAMENTO**

Limite Superior	498,77
Limite Inferior	455,46
Intervalo de Confiança	21,66%
Amplitude do Intervalo de Confiança	9%
Desvio Padrão	34,14

Distribuição "n" Student	1,4759
Coefficiente (Desvio/Max)	7,16%
Número Elementos Utilizados	5
Graus de Liberdade	4
Unitário Saneado - Média (R\$/m²)	477,11
Unitário Ajustado (R\$/m²)	477,11

RESUMO DO TRATAMENTO ESTATÍSTICO

