



RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

**R\$ 750.000,00
(setecentos e cinquenta mil reais)**

Valores Válidos para **Maio/2022**



Vista do imóvel avaliado, situado na **Rua Jambeiro, nº 550, Colinas do Piracicaba,** objeto da **Matrícula nº 20.374, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se ao **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **AACP – ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO COLINAS DO PIRACICABA**, em face de **VALMIR JOSÉ MICHELON JUNIOR**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA – SP, AUTOS nº 0002969-61.2021.8.26.0451** e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Matrícula nº 20.374, do **1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, assim descrito:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno constituído pelo lote nº 2, da quadra I 1, do loteamento denominado "COLINAS DO PIRACICABA", com as seguintes confrontações, áreas e características: mede 30,00 m (trinta metros) de frente para a Rua 22; mede 50,00 m (cinquenta metros) da frente ao fundo, confrontando com o lote nº 1; mede 50,00 m (cinquenta metros) da frente ao fundo, confrontando com o lote nº 3; mede 30,00 m (trinta metros) na linha de fundo, confrontando com os lotes 9 e 11. Possui uma **área superficial de 1.500,00 metros quadrados**. Está localizado na Quadra I1, formada pelas Ruas 22, 20, 23 e 27, encontrando-se no lado par da Rua 22, a 16,00 metros da Rua 20.

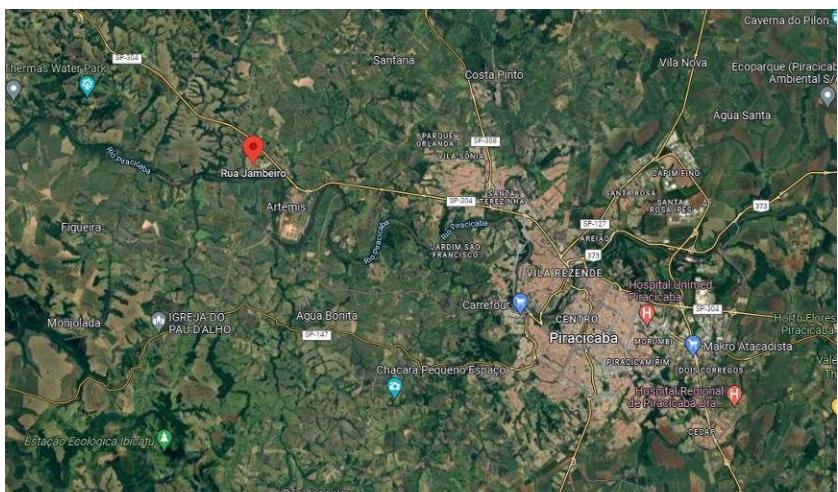
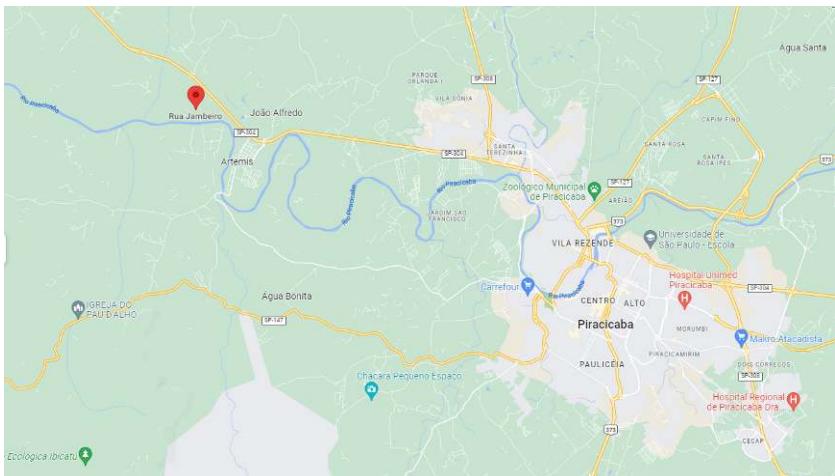


II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

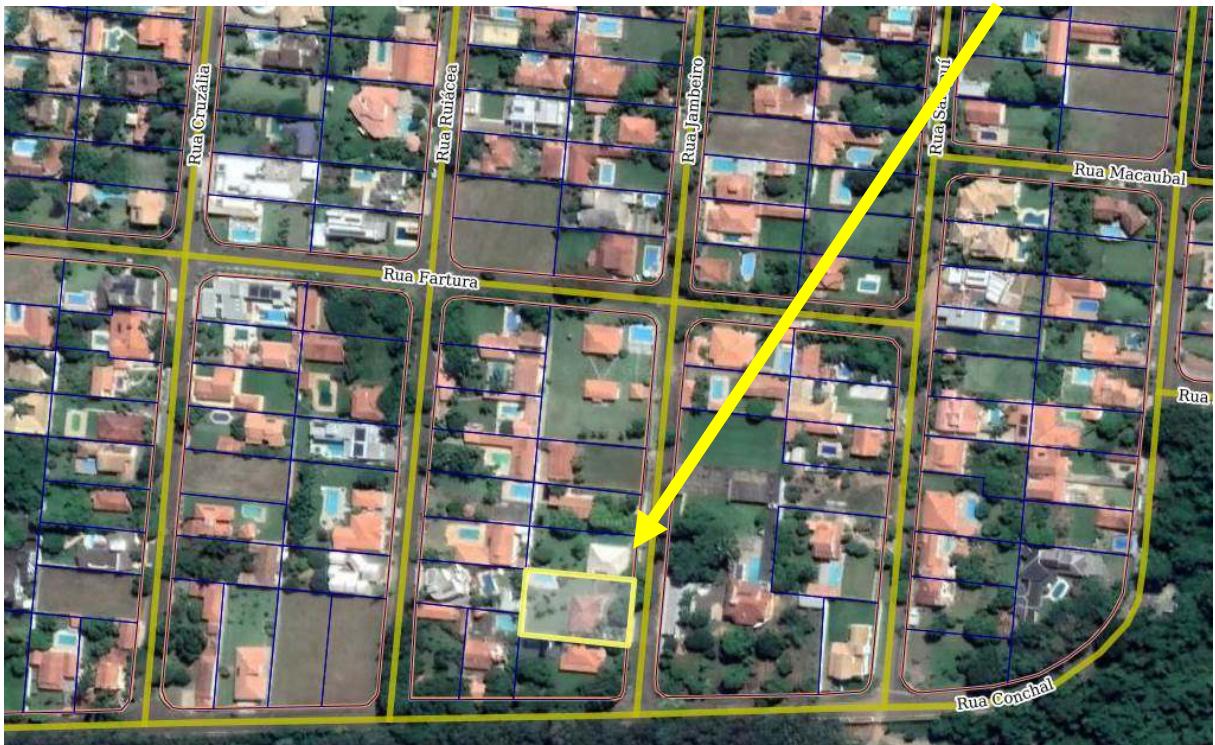
A reprodução do Mapa da Cidade de Piracicaba, extraída do “Google Maps”, e a foto aérea, do “Google Earth”, ilustram a localização do imóvel.





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

IMÓVEL AVALIANDO





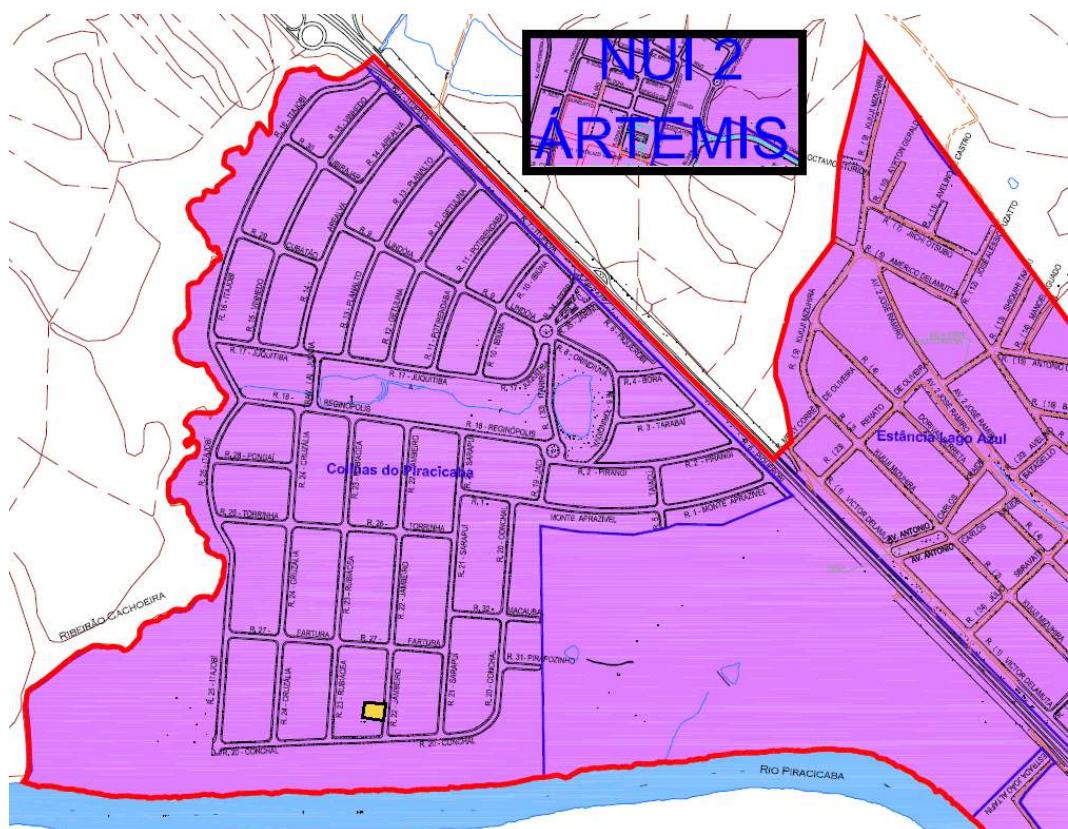
2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: NUI 2 Ártemis – Núcleo Urbano Isolado 2 - Ártemis

Identificação na P.M. de Piracicaba:

CPD: 779507



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

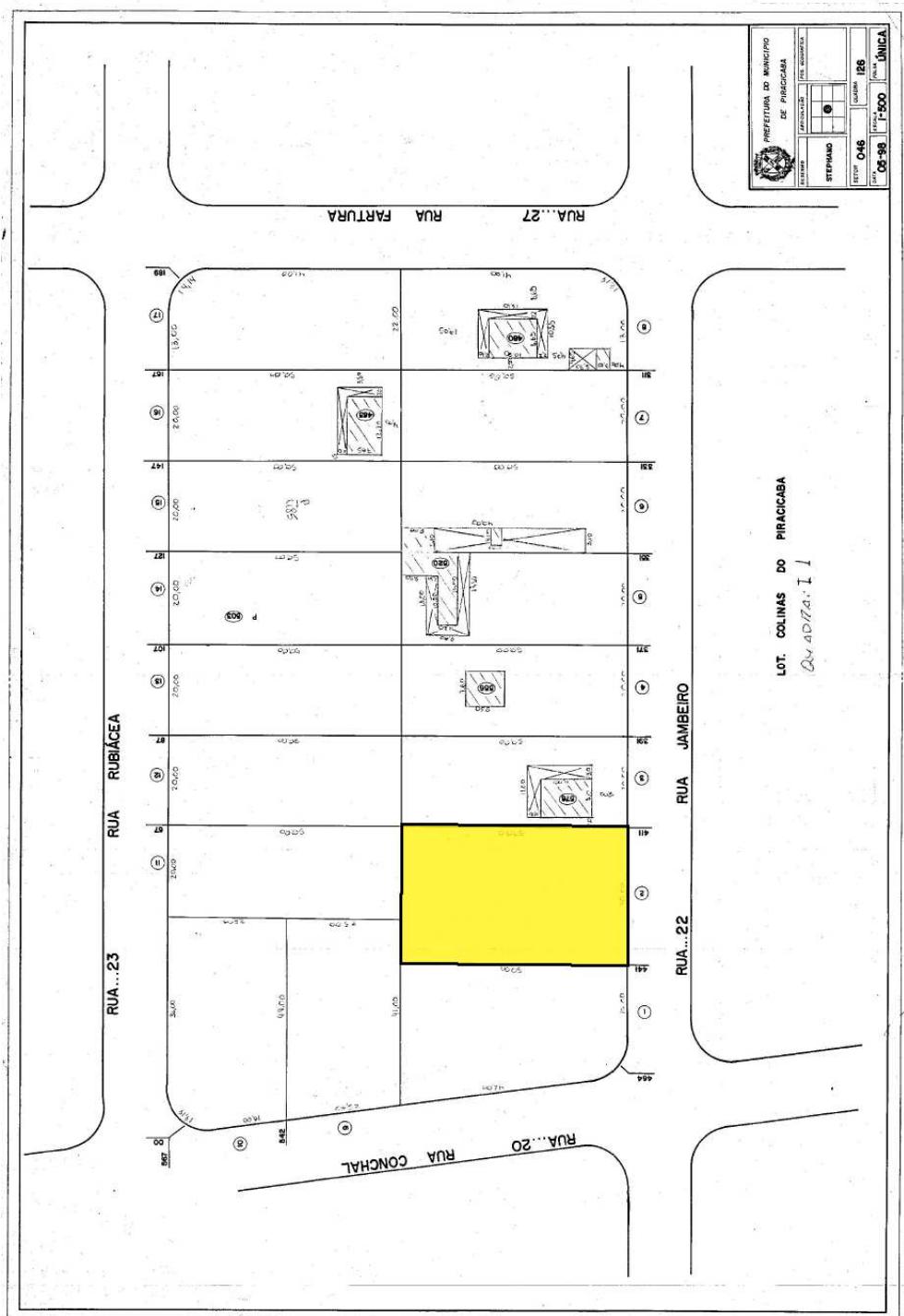


DADOS CADASTRAIS

Conteúdo	Valor
Situação cadastral	ATIVO
Inscrição Cadastral	0646012604410000
CPD	779507
Data cadastro	15/04/2002
Logradouro do imóvel	Jambeiro , 0
Código do proprietário	30473
Compromissário	
Testada principal	30
Testada direita	50
Área terreno	1500
Área construída - Cadastro Imobiliário	0
Testada esquerda	50
Testada fundo	30
Zona venal	Zona Venal 18
Uso do prédio	TERRENO
Unidades	1
Número do imóvel	0
Complemento do imóvel	
Cidade	PIRACICABA
Logradouro p/ correspondência	Bela Vista
Número p/ correspondência	372
Complemento p/ correspondência	
Cidade p/ correspondência	PIRACICABA
CEP p/ correspondência	13418200
Loteamento	
Quadra	
Lote Nº	
Condomínio/Edifício	
Cartório	



QUADRA FISCAL



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

**PORTES
DE ALMEIDA** AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA

Felipe@portespericias.com.br

193800-3232



CERTIDÃO DE VALOR VENAL



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
 R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP
 BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29
 Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2022

Nº: CVV-97010/2022
 Chave: FE8F4027

Certifico que, ao imóvel situado a RUA JAMBEIRO, Nº 0, COLINAS DE PIRACICABA - PIRACICABA/SP - CEP: 13432-000, propriedade de FRANCISCO DE ALMEIDA KRONKA, com 1.500,00 (m²) de área territorial, 0,00 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 06.46.0126.0441.0000 | 779507, foi atribuído para o exercício de 2022 o valor venal de R\$ 74.535,00 (Setenta e Quatro Mil e Quinhentos e Trinta e Cinco Reais).

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: FRANCISCO DE ALMEIDA KRONKA
 COMPROMISSÁRIO:
 INSCRIÇÃO CADASTRAL: 06.46.0126.0441.0000
 LÔGRADOURO: RUA JAMBEIRO, Nº 0
 BAIRRO: COLINAS DE PIRACICABA CEP: 13432-000

I.C. REDUZIDO: 779507
 COMPLEMENTO:
 QUADRA: LOTE:
 BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

TERRENO: 1.500,00 (m²) | R\$ 74.535,00 (Setenta e Quatro Mil e Quinhentos e Trinta e Cinco Reais)
 EDIFICAÇÃO: 0,00 (m²) | R\$ 0,00 (Zero)
 TOTAL: R\$ 74.535,00 (Setenta e Quatro Mil e Quinhentos e Trinta e Cinco Reais)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 77.644,34 (Setenta e Sete Mil, Seiscentos e Quarenta e Quatro Reais e Trinta e Quatro Centavos)
 (Parágrafos 1º, e 2º, do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 24 de Maio de 2022



Data de Impressão: 24/05/2022 16:25:28

Desenvolvido por iiBRASIL INTELIGÊNCIA E INFORMAÇÃO LTDA®

Página 1 de 1



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 no loteamento denominado *Colinas do Piracicaba*, em núcleo urbano isolado situado na zona rural do município de Piracicaba, Estado de São Paulo.

O local apresenta características de uso exclusivamente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "simples a superior", de acordo com a classificação constante do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 – IBAPE/SP".



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, e suas alterações, o imóvel situa-se no Núcleo Urbano Isolado 2 - Ártemis (NUI 2 – Ártemis), com os seguintes parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo:

Anexo III
Quadro 2 - Parâmetros Urbanísticos dos Núcleos Urbanos Isolados

Área	Macrozona	Sigla	Zona	Sigla	Especificação/ Bairro	Observação	Lote Mínimo (m²)	TO ≤	CABas	Camin	CAMáx	TP ≥
RURAL	MACROZONA DE NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS	MANI	Núcleo Urbano Isolado	NUI 1	Anhumas		250,00	70%	1	0	1,4	10%
				NUI 2	Ártemis	NUI 2-A	250,00	70%	1	0	2	10%
						NUI 2-B	1.000,00	60%	1	0	1,4	20%
						NUI 2-C	350,00	70%	1	0	1,4	15%
				NUI 3	Ibitiruna		250,00	70%	1	0	1,4	10%
				NUI 4	Tanquinho		250,00	70%	1	0	1,4	10%
				NUI 5	Tupi		250,00	70%	1	0	2	10%
				NUI 6	Santana		500,00	60%	1	0	1,4	20%
					Santa Olímpia		500,00	60%	1	0	1,4	20%
				NUI 7	Brisa da Serra		5.000,00	40%	1	0	1	50%
				NUI 8	Canaã		2.000,00	60%	1	0	1	30%
				NUI 9	Nova Suíça		5.000,00	40%	1	0	1	50%
				NUI 10	Santa Ana		5.000,00	40%	1	0	1	50%
				NUI 11	Terra Nova		5.000,00	40%	1	0	1	50%
				NUI 12	Vila Belém		280,00	70%	1	0	1	10%
				NUI 13	Nulnorte		1.000,00	70%	1	0	2	15%
				NUI 14	Santa Isabel		250,00	70%	1	0	1,4	10%



2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, matriculado sob nº 20.374 (fls. 60/66 dos Autos).

Quando da vistoria, realizada em 20/05/2022, o Perito foi recebido e acompanhado pelo executado, Sr. Valmir José Michelon Junior, que informou que o imóvel encontra-se locado para terceiros, portanto não possuía chaves da casa, mas penas do cadeado do portão. Assim, ficou prejudicada a vistoria dos cômodos internos porém, pelas frestas das janelas, pode-se constatar a disposição dos cômodos, tipologia e padrão dos acabamentos aplicados.

2.2.1 - TERRENO

Área: 1.500,00 m²

Frente:	30,00 m;
Lateral Esquerda:	50,00 m;
Lateral Direita:	50,00 m;
Fundos:	30,00 m;

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



2.2.2 - BENFEITORIAS:

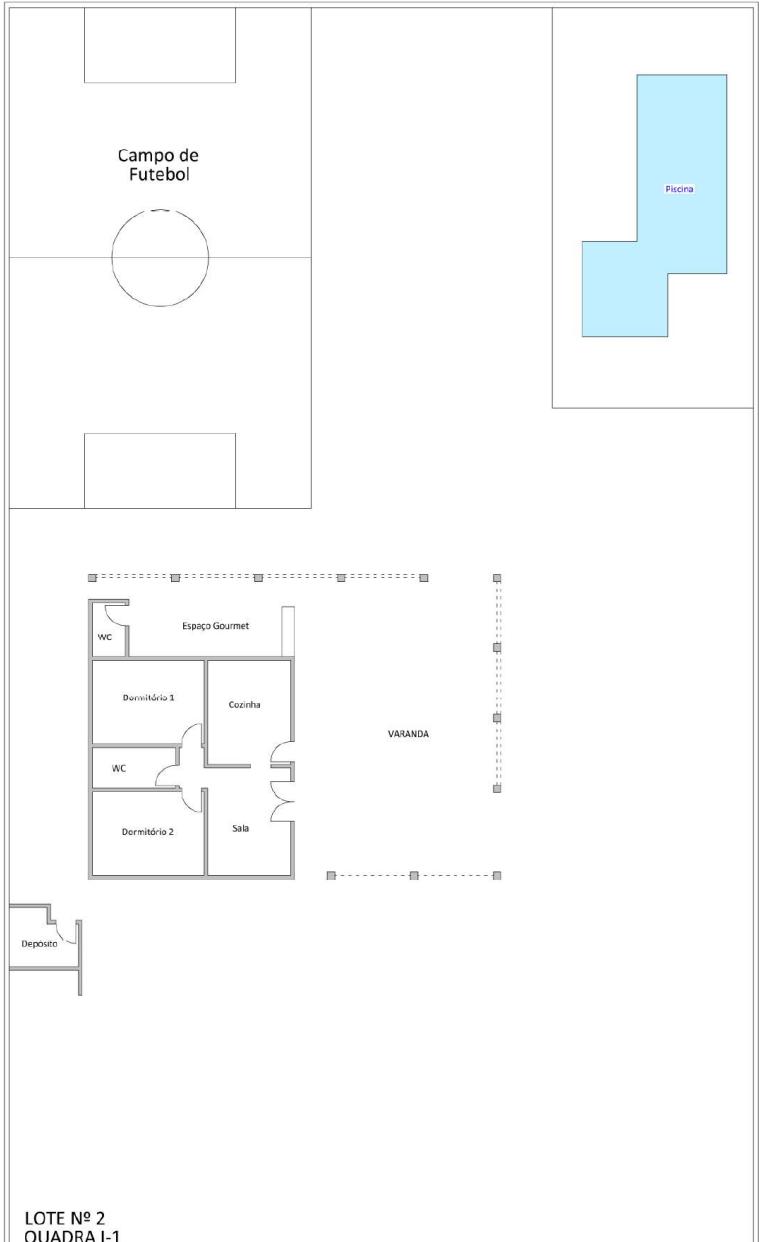
Sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se erigida uma casa de lazer, composta por varanda, espaço *gourmet* com banheiro, dois dormitórios, sala, cozinha e um banheiro interno.

O imóvel possui ainda campo de futebol e piscina.

Conforme se observou nos *Dados Cadastrais do Imóvel*, anteriormente apresentado, a edificação nele erigida não consta do cadastro municipal, entretanto medições realizadas *in-loco* permitiram apurar que a **área total construída é de 206,13 m²**.

De acordo com as características construtivas e de acabamento, o imóvel aparenta idade de 30 (trinta) anos, podendo ser classificada como "casa padrão simples", de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 – IBAPE/SP".

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



CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO.

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

**PORTE
S DE ALMEIDA**

AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA

Felipe@portespericias.com.br

19 3800.3232

**FOTO 01**

VISTA DA PORTARIA DO RESIDENCIAL *COLINA DO PIRACICABA*, NO QUAL
SE INSERE O IMÓVEL AVALIANDO.

**FOTO 02**

VISTAS DA RUA JAMBEIRO, NO TRECHO DEFRENTE O IMÓVEL
AVALIANDO.



FOTO 03



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



FOTO 04

LOTE N° 2
QUADRÁ 1-1

RUA JAMBEIRO

VISTA GERAL DO IMÓVEL.



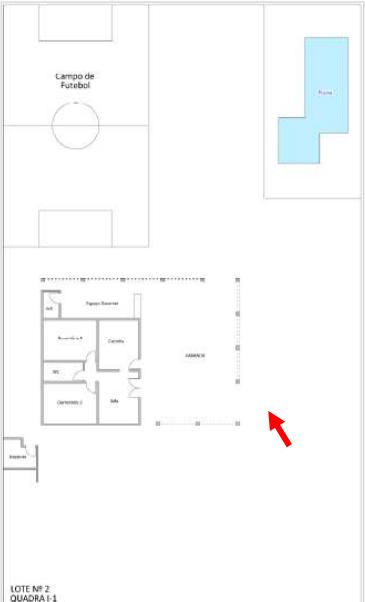
FOTO 05



DETALHE DO TANQUE DE PEIXES SEM FUNCIONAMENTO.



FOTO 06

 <p>LOTE Nº 2 QUADRÁ 1-1</p> <p>RUA JAMBEIRO</p>	
--	---

VISTA FRONTAL DA ÁREA DE VARANDA.



FOTO 07

		
--	---	--

VISTA GERAL DA VARANDA.



FOTO 08



VISTA FRONTAL DA CASA.



FOTO 09

VISTA CONTRÁRIA DA VARANDA.



FOTO 10

--	--	--

ESPAÇO GOURMET.



FOTO 11



DETALHE DO ESPAÇO GOURMET.



FOTO 12



BANHEIRO EXTERNO.



FOTO 13

--	--

QUINTAL COM ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 14



FACHADA DE FUNDOS DA CASA.



FOTO 15



DEPÓSITO.



FOTO 16



VISTA INTERNA DA COZINHA.



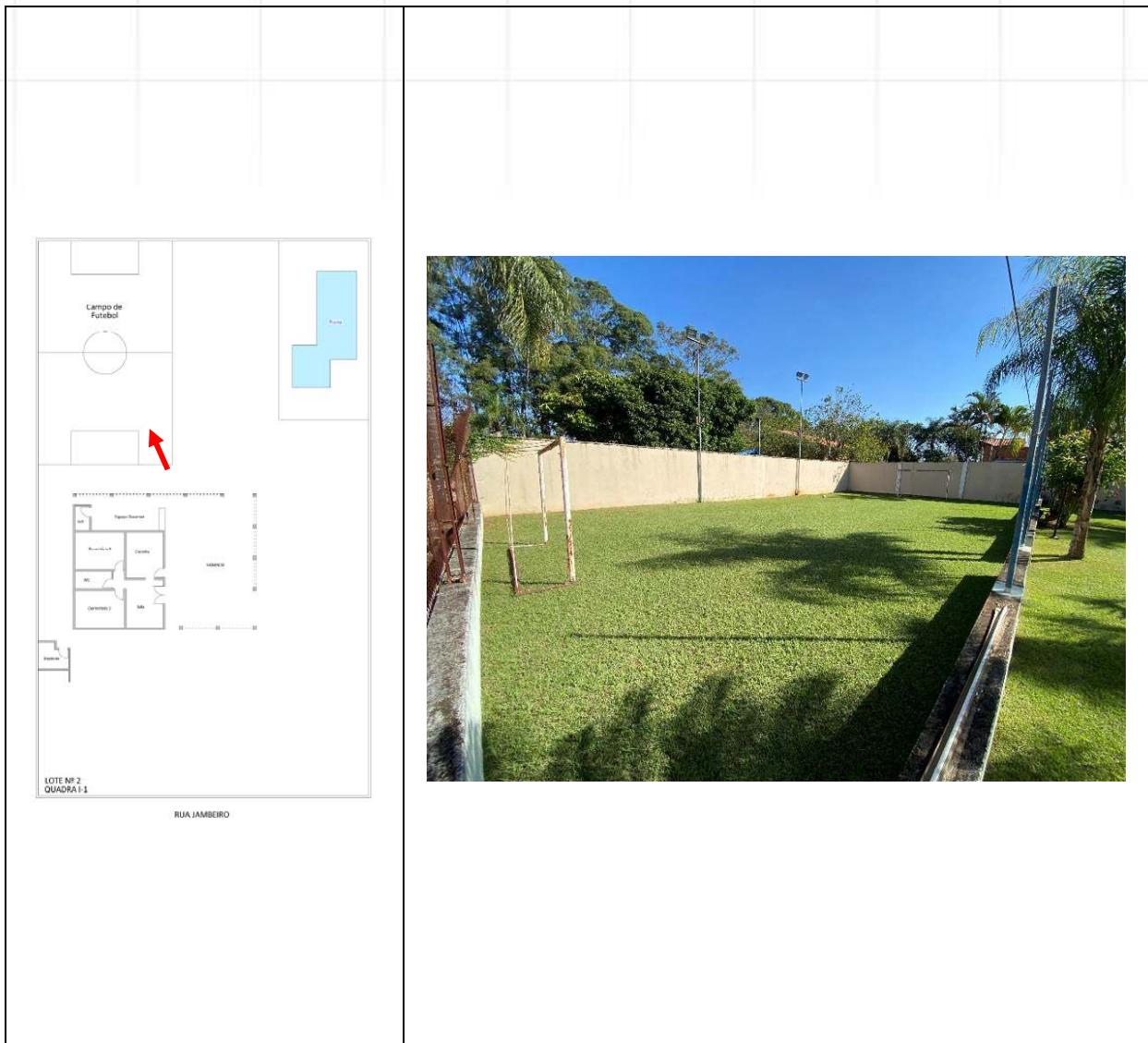
FOTO 17



OUTRA VISTA DA COZINHA.



FOTO 18



VISTA GERAL DO CAMPO DE FUTEBOL.



FOTO 19

LOTE N° 2
QUADRÁ 1-1

RUA JAMBEIRO

DETALHE DO VIVEIRO DE AVES.



FOTO 20



VISTA DA ÁREA DA PISCINA.



III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO:

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

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



Tabela 1 – Grupos I e III

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Fronte e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência característica do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais	
	Referências	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	C _a	C _s			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1º Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2º Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3º Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
Grupo II: Zonas ocupação urbana (incorporação)	4º Zona Incorporações Padrão Popular	16 Minímo	-	-	Não se aplicam			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.
	5º Zona Incorporações Padrão Médio	16 Minímo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 – 2.500 (1)*	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	6º Zona Incorporações Padrão Alto	16 Minímo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200 – 4.000 (1)*	

Tabela 2 – Grupos II e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Fronte e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência característica do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais	
	Referências	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	C _a	C _s			
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7º Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	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.
	8º Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9º Zona Comercial Padrão Alto	15	20	50	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10º Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11º Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 – 3.000	

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



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

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

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

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

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

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

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

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

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".

$$CE = C_e . A_{min}$$

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" 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 alicve até 10%	5%	1,05
Em alicve até 20%	10%	1,11
Em alicve acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

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

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário,



através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

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

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

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

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

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

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



3.2 - BENFEITORIAS:

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

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

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

A. Valores unitários:

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

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2.CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-
3.GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-
4.COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639



B. Depreciação pelo obsoletismo 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

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

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%



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

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



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

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

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

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



Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0



IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

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

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

$$V_u = R\$ 266,17/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 266,17/m² (duzentos e sessenta e seis reais e dezessete centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado encartada no Anexo I deste **Laudo**.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Jambelro 550 Colinas do Piracicaba PIRACICABA - SP

Data : 24/05/2022

Cliente : Eng. Felipe Portes

Área m² : 1.500,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 252,87

Desvio Padrão : 37,42

- 30% : 177,01

+ 30% : 328,74

Coeficiente de Variação : 14,8000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 239,89

Desvio Padrão : 33,65

- 30% : 167,92

+ 30% : 311,85

Coeficiente de Variação : 14,0300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
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: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 239,89

TESTADA: 0,1000

PROFOUNDIDADE 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 266,1700

VALOR TOTAL (R\$): 399.258,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 227,23

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 252,10

INTERVALO MÁXIMO : 252,55

INTERVALO MÁXIMO : 280,24

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

Descrição : 0002969-61.2021.8.26.0451

DATA : 24/05/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	P	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	49,69
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	30,00
<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

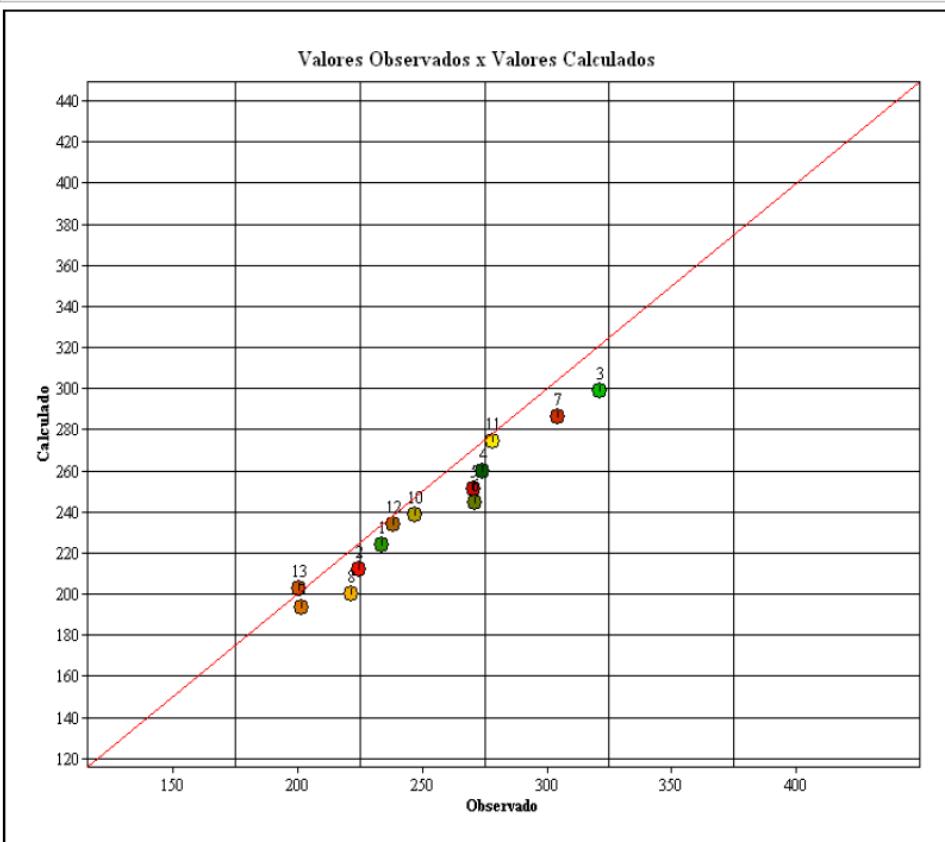
N.º	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliado
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Conchal ,SN	234,00	224,12	0,9578	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Conchal ,SN	224,45	211,92	0,9442	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Getulina ,SN	321,05	299,16	0,9318	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Itajobi ,SN	274,33	259,60	0,9463	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Monte Aprazível ,167	270,47	251,28	0,9290	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Monte Aprazivel ,31	271,13	244,36	0,9013	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Pirangi ,31	304,28	286,15	0,9404	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Reginópolis ,95	221,50	199,80	0,9020	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Sarapuí ,213	201,82	193,29	0,9578	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Vinhedo ,190	246,89	238,28	0,9651	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Vinhedo ,554	278,48	274,18	0,9846	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Vinhedo ,SN	238,61	233,57	0,9789	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Vinhedo ,SN	200,37	202,85	1,0124	1,0006



ADERÊNCIA

N.º	Observado	Calculado
1	234,00	224,12
2	224,45	211,92
3	321,05	299,16
4	274,33	259,60
5	270,47	251,28
6	271,13	244,36
7	304,28	286,15
8	221,50	199,80
9	201,82	193,29
10	246,89	238,28
11	278,48	274,18
12	238,61	233,57
13	200,37	202,85

GRÁFICO DE DISPERSÃO





4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno

At = 1.500,00 m²

Vu: Valor Unitário obtido = R\$ 266,17/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times Vu$$

$$VT = 1.500,00 \text{ m}^2 \times R\$ 266,17/\text{m}^2$$

$$\underline{\mathbf{VT = R\$ 399.255,00}}$$

(trezentos e noventa e nove mil, duzentos e cinquenta e cinco reais)

Válido para Maio/2022



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: 1,497 x R8-N



$$Vu = 1,497 \times R\$ 1.632,81/m^2 = R\$ 2.495,30/m^2$$

Área Construída: 206,13 m²

Idade: 30 anos

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

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

onde:

VB = Valor das benfeitorias;

A = área construída = 206,13 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.495,30 /m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 30 anos;

Ie = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = entre regular e reparos simples (d);

K = 0,5950.



Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 206,13 \text{ m}^2 \times R\$ 2.495,30 / \text{m}^2 \times (0,20 + 0,5950 \times (1 - 0,20))$$

VB = R\\$ 347.704,78

(trezentos e quarenta e sete mil, setecentos e quatro reais e setenta e oito centavos)

Válido para Maio/2022

4.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 399.255,00 + R\$ 347.704,78$$

$$VI = R\$ 746.959,78$$

Ou, em números redondos¹:

VI = R\\$ 750.000,00
(setecentos e cinquenta mil reais)

Válido para Maio/2022

¹ Arredondamento dentro da margem de ±1% previsto em norma.



V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Jambeiro, nº 550, Colinas do Piracicaba**, objeto da **matrícula nº 20.374, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo, objeto de avaliação nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **AACP – ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO COLINAS DO PIRACICABA**, em face de **VALMIR JOSÉ MICHELON JUNIOR**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA – SP, AUTOS nº 0002969-61.2021.8.26.0451**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

**R\$ 750.000,00
(setecentos e cinquenta mil reais)**

Valores Válidos para **Maio/2022**





VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 81 (oitenta e uma) folhas impressas de um lado só, incluindo anexos, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Anexo I Relatório da Pesquisa Imobiliária

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

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 24 de Maio de 2.022.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



ANEXO I

RELATÓRIO DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

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

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

Felipe@portespericias.com.br
 19 3800.3232



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conchal NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Colinas do Piracicaba CIDADE : PIRACICABA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	1.000,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
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\$) :	260.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Frias Neto Negócios Imobiliários			CONTATO :	TELEFONE : (19)-33725000
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 234,00
TESTADA Cf :	-0,04	HOMOGENEIZAÇÃO : 224,12
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9578
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Conchal NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Colinas do Piracicaba CIDADE : PIRACICABA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	1.082,63	TESTADA - (cf) m	22,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	49,21
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\$) :	270.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Frias Neto Negócios Imobiliários			CONTATO :	TELEFONE : (19)-33725000
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 224,45
TESTADA Cf :	-0,06	HOMOGENEIZAÇÃO : 211,92
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9442
FRENTE MÚLTIPLAS Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	
TOPOGRAFIA Fl :	0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Getulina NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Colinas do Piracicaba CIDADE : PIRACICABA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	1.051,23	TESTADA - (cf) m	24,02	PROF. EQUIV. (Pe) :	43,76
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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\$) :	375.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	F. Martini Negócios Imobiliários				
CONTATO :					TELEFONE : (19)-34381040
O B S E R V A Ç Ã O :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	321,05
TESTADA Cf :	-0,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	299,16
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9318
FRENTE 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 - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Itajobi	NÚMERO : SN
COMP.:	BAIRRO : Colinas do Piracicaba
CEP :	UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	1.082,63	TESTADA - (cf) m	21,67	PROF. EQUIV. (Pe) :	49,96
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irrregular	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\$) :	330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Corretora				
CONTATO :	Conceição Silva			TELEFONE :	(19)-996012509
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	274,33
TESTADA Cf :	-0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	259,60
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9463
FRENTE 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 H :	0,00				



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Monte Aprazível NÚMERO : 167
COMP.: BAIRRO : Colinas do Piracicaba CIDADE : PIRACICABA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	1.035,25	TESTADA - (cf) m	24,50	PROF. EQUIV. (Pe) :	42,26
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	350,00 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,497 IDADE REAL: 30 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	572.048,53	VALOR ARBITRADO (R\$):	350.000,00

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\$):	700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Junqueira			TELEFONE :	(19)-21054409
CONTATO :	1				
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	270,47
TESTADA Cf :	-0,07	HOMOGENEIZAÇÃO :	251,28
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9290
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Monte Aprazível NÚMERO : 31
COMP.: BAIRRO : Colinas do Piracicaba CIDADE : PIRACICABA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	3.286,25	TESTADA - (cf) m	72,57	PROF. EQUIV. (Pe) :	45,28
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\$) :	990.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Corretora				
CONTATO :	Conceição Silva			TELEFONE :	(19)-996012509

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,10	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	VARIAÇÃO :
FRENTE MÚLTIPLAS Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,69

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pirangi

NÚMERO : 31

COMP.:

BAIRRO : Colinas do Piracicaba

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	1.335,43	TESTADA - (cf) m	22,59	PROF. EQUIV. (Pe) :	59,12
----------------------------	----------	------------------	-------	---------------------	-------

ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
------------------	--------	-----------	-----------	-----------	-----

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 267,10 M ²
---------------------------	---------------------------------	---

PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
----------------------------	---

COEF. PADRÃO: 1,386	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800	CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
---------------------	---------------------	---------------------------------	----------------------------

VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1
-----------	----------------

VALOR CALCULADO (R\$) : 493.661,02	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\$) : 1.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
-------------------	----------------------------------	----------------------------

IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Junqueira
---------------	-----------------------

CONTATO :	TELEFONE : (19)-21054409
-----------	--------------------------

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 304,28
TESTADA Cf :	-0,06	HOMOGENEIZAÇÃO : 286,15
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9404
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	
TOPOGRAFIA Fl :	0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Reginópolis NÚMERO : 95
COMP.: BAIRRO : Colinas do Piracicaba CIDADE : PIRACICABA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	3.557,63	TESTADA - (cf) m	57,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	62,41
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	325,65 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa médio		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL: 20	anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	1
VALOR CALCULADO (R\$):	552.972,31	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.490.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Junqueira			CONTATO :	TELEFONE : (19)-21054409
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	221,50
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	199,80
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9020
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 - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Sarapuí NÚMERO : 213
COMP.: BAIRRO : Colinas do Piracicaba CIDADE : PIRACICABA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	1.000,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	151,02 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+)		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. PADRÃO:	2,355 IDADE REAL: 5 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,950 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	563.184,53	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\$) :	850.000,00	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	VALOR UNITÁRIO :	201,82
TESTADA Cf :	-0,04	HOMOGENEIZAÇÃO :	193,29
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9578
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00		
TOPOGRAFIA Fl :	0,00		



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR: 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Vinhedo NÚMERO : 190
COMP.: BAIRRO : Colinas do Piracicaba CIDADE : PIRACICABA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	1.054,56	TESTADA - (cf) m	27,62	PROF. EQUIV. (Pe) :	38,18
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA:	caido para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	262,63 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,903	IDADE REAL: 25 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757	CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$): 630.638,86		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\$) : 990.000,00	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 :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	246,89
TESTADA Cf :	-0,09	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	238,28
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9651
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 Fl :	0,05				



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Vinhedo NÚMERO : 554
COMP.: BAIRRO : Colinas do Piracicaba CIDADE : PIRACICABA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	1.001,87	TESTADA - (cf) m	24,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	41,74
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caido para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	310.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Menegalli			CONTATO :	TELEFONE : (19)-34260033
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 278,48
TESTADA Cf :	-0,07	HOMOGENEIZAÇÃO : 274,18
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9846
FRENTE MÚLTIPLAS Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Vinhedo NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Colinas do Piracicaba CIDADE : PIRACICABA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	1.018,41	TESTADA - (cf) m	25,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,74
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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\$) :	270.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Porto Gestão Imobiliária				
CONTATO :				TELEFONE :	(19)-30529595
O B S E R V A Ç Ã O :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,07	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	VARIAÇÃO :
FRENTE MÚLTIPLAS Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	
TOPOGRAFIA Fl :	0,05	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/05/2022
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 49,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vinhedo NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Colinas do Piracicaba CIDADE : PIRACICABA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	1.167,85	TESTADA - (cf) m	30,23	PROF. EQUIV. (Pe) :	38,63
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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\$) :	260.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Porto Gestão Imobiliária				
CONTATO :				TELEFONE :	(19)-30529595
O B S E R V A Ç Ã O :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	200,37
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	202,85
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0124
FRENTE MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0006
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fl :	0,11				



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 24/05/2022

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1

