



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



0001204-21.2022.8.26.0451

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **SARA DO CARMO VIEIRA**, em face de **MÁRCIO ROBERTO DOS SANTOS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Rua João Lopes Fernandes Filho, nº 90, Terra Rica III**, objeto da **matrícula nº 80.363, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 05 de Setembro de 2.022.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



RESUMO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 216.000,00
(duzentos e dezesseis mil reais)

VALOR DA MEAÇÃO

R\$ 108.000,00
(cento e oito mil reais)

Valores Válidos para Setembro/2022

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

R\$ 900,00
(novecentos reais)

VALOR DA MEAÇÃO

R\$ 450,00
(quatrocentos e cinquenta reais)

Valores Válidos para Abril/2021
(data da citação do Réu – fls. 81 da ação de conhecimento)



Vista do imóvel avaliando, localizado na **Rua João Lopes Fernandes Filho, Nº 90, Terra Rica III**, objeto da **Matrícula nº 80.363, do 2º 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 **SARA DO CARMO VIEIRA**, em face de **MÁRCIO ROBERTO DOS SANTOS**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA – SP, AUTOS nº 0001204-21.2022.8.26.0451** e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Matrícula nº 80.363, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, assim descrito:

IMÓVEL: *TERRENO com frente para a Rua L, compreendendo o lote 12 da quadra K, do loteamento denominado "Terra Rica III", situado no Bairro Monte Alegre ou Taquaral, do Distrito, Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.*

TERRENO *com frente para a Rua L, medindo sete metros de frente com igual medida nos fundos, por vinte e cinco metros de ambos os lados, da frente aos fundos – 7,00 x 25,00 m – com **área de 175,00 m²**; confrontando, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o lote 11 (M-80.362), do lado esquerdo com o lote 13 (M-80.364) e nos fundos com o lote 55 (M-80.406); localizado a 71,09 metros da confluência da Rua L com a Avenida Joaquim Perosi, na quadra formada pelas Ruas H, K e L, Avenida Joaquim Perosi e pelo CECAP.*

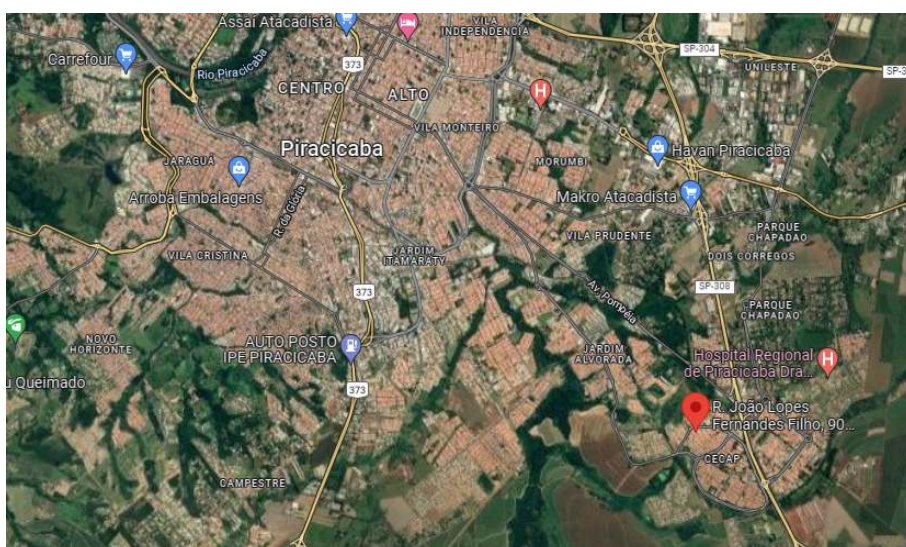
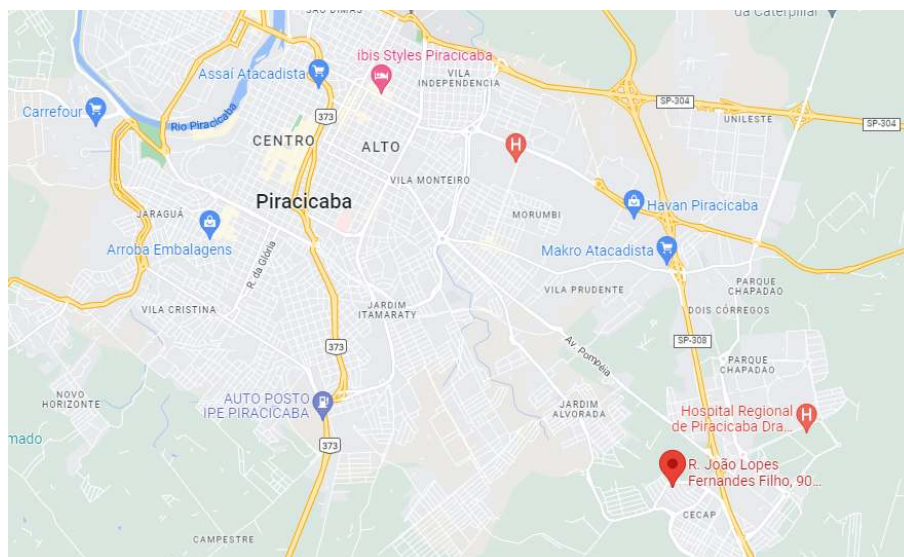


II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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





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

IMÓVEL AVALIANDO





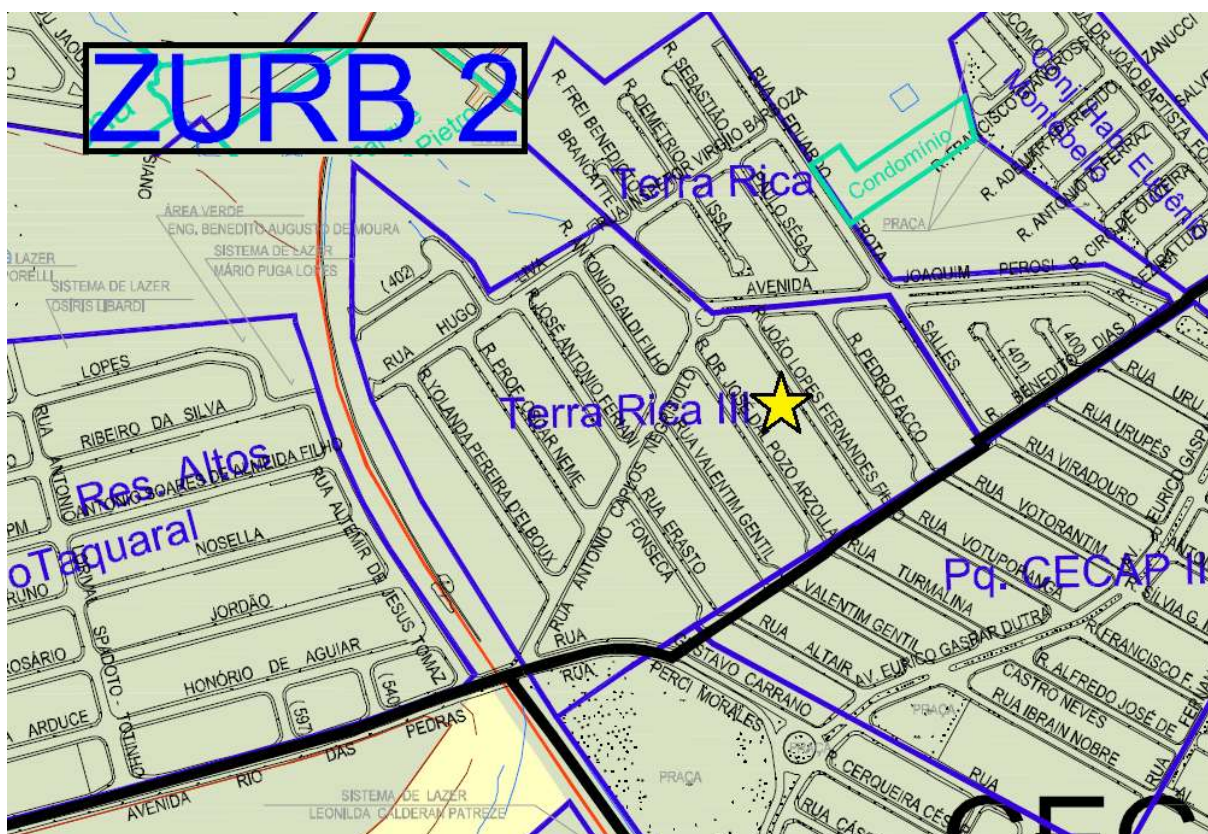
2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: ZURB 2 – Zona Urbana de Requalificação de Bairros 2

Identificação na P.M. de Piracicaba:

CPD: 1541312



A Certidão de Valor Venal, obtida no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Piracicaba, traz os dados cadastrais do imóvel e é mostrada a seguir:



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-197362/2022
Chave: 66EFC9B5

Certifico que, ao imóvel situado a RUA JOÃO LOPES FERNANDES FILHO, Nº 90, TAQUARAL - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970, propriedade de MARCIO ROBERTO DOS SANTOS, com 175,00 (m²) de área territorial, 59,43 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.17.0503.0135.0000 | 1541312, foi atribuído para o exercício de 2022 o valor venal de **R\$ 37.132,11 (Trinta e Sete Mil, Cento e Trinta e Dois Reais e Onze Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: MARCIO ROBERTO DOS SANTOS
COMPROMISSÁRIO:
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.17.0503.0135.0000
LOGRADOURO: RUA JOÃO LOPES FERNANDES FILHO, Nº 90
BAIRRO: TAQUARAL
CEP: 13400-970
I.C. REDUZIDO: 1541312
COMPLEMENTO:
QUADRA: K
LOTE: 12
BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRICULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRICULA
M	6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	80363	7	5	26/06/2007
C	6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

TERRENO: 175,00 (m²) | R\$ 12.062,75 (Doze Mil, Sessenta e Dois Reais e Setenta e Cinco Centavos)
EDIFICAÇÃO: 59,43 (m²) | R\$ 25.069,36 (Vinte e Cinco Mil, Sessenta e Nove Reais e Trinta e Seis Centavos)
TOTAL: R\$ 37.132,11 (Trinta e Sete Mil, Cento e Trinta e Dois Reais e Onze Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 39.266,54 (Trinta e Nove Mil, Duzentos e Sessenta e Seis Reais e Cinquenta e Quatro Centavos)
(Parágrafos 1º, e 2º, do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 05 de Setembro de 2022





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 "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019 - IBAPE/SP".

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



2.1.5.- ZONEAMENTO

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

Anexo III

Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos na Área Urbana

Área	Macrozona	Sigla	Zona	Sigla	Especificação	Lote Mínimo (m²)	Lotes Existentes (m²)	TO ≤	CABas	Camin	CAMáx	TP ≥
URBANA	Macrozona de Restrição Urbana	MRU	Zona Urbana de Proteção Hídrica	ZUPH	ZUPH 1	+	≤ 250	70%	1	0	1,4	10%
						+	250 < lote < 500	60%	1	0	1,4	15%
						500,00	+	50%	1	0	1	30%
			Zona Urbana de Ocupação Restrita	ZUOR	ZUOR	lote < 300	70%	1	0	1,4	10%	
						300,00		60%	1	0	1	20%
	Zona Urbana de Recuperação Ambiental	ZURA	ZURA	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Macrozona de Contenção Urbana	MCU	Zona Urbana de Contenção	ZUCO	ZUCO 1	200,00	+	70%	1	0	2	10%
					ZUCO 2	+	lote ≤ 1,000	60%	1	0	1	15%
						+	1,000 < lote < 2,000	50%	1	0	1	30%
						2,000,00	+	40%	1	0	1	40%
	ZUCO 3	1,000,00	+	50%	1	0	1	30%				
	Macrozona de Urbanização Consolidada	MUC	Zona Urbana de Reabilitação Central	ZURC	ZURC	200,00	+	80%	1	0,2	4	5%
			Zona Urbana de Requalificação de Bairros	ZURB	ZURB 1	200,00	+	70%	1	0,2	4	10%
					ZURB 2	200,00	+	70%	1	0,2	3	10%
					ZURB 3	200,00	+	70%	1	0,2	2	10%
					ZURB 4	200,00	+	70%	1	0,2	3	10%
					ZURB 5	200,00	+	70%	1	0,2	1,4	10%
			Zona Urbana de Proteção Bela Rio	ZUBR	ZUBR 1	250,00	+	70%	1	0	1,4	10%
					ZUBR 2	250,00	+	70%	1	0	2,5	10%
			Zona Urbana de Proteção da Paisagem	ZUPA	ZUPA 1	250,00	+	70%	1	0,2	1,4	15%
					ZUPA 2	250,00	+	70%	1	0	2	15%
					ZUPA 3	250,00	+	70%	1	0	2,5	15%
					ZUPA 4	250,00	+	70%	1	0	3	15%
					ZUPA 5	1,000,00	+	50%	1	0	1	30%
			Zona Urbana Institucional	ZUIT	ZUIT	250,00	+	70%	1	0	1,4	10%
			Zona Urbana Industrial	ZUIN	ZUIN 1	1,000,00	+	70%	1	0	2	15%
					ZUIN 2	375,00	+	80%	1	0	3	10%
					ZUIN 3	450,00	+	70%	1	0	3	15%
	Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental	ZUPJA	ZUPJA 1	+	+	30%	1	0	1	70%		
			ZUPJA 2	+	+	30%	1	0	1	70%		



2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, matriculado sob nº 80.363.

2.2.1 - TERRENO

Área: 175,00 m²

Frente: 7,00 m;
Lateral Esquerda: 25,00 m;
Lateral Direita: 25,00 m;
Fundos: 7,00 m;

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

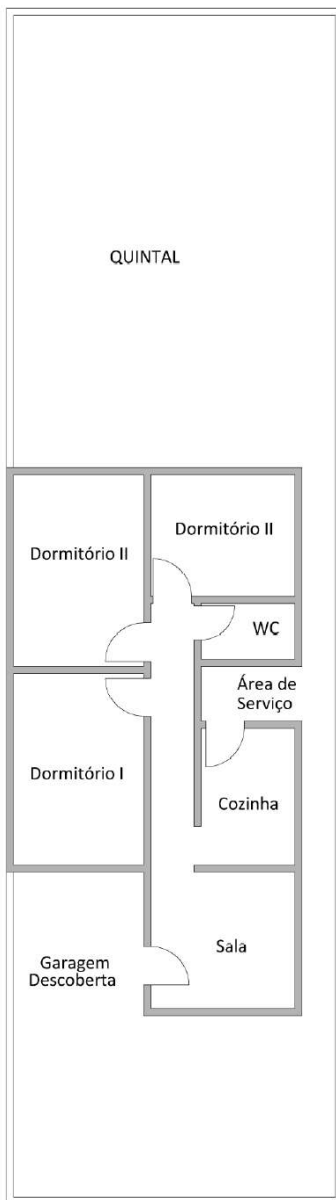
2.2.2 - BENFEITORIAS:

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

A casa é composta por três dormitórios, sala, cozinha, um banheiro, área de serviço e garagem descoberta para um veículo, contendo a área total construída de 59,43 m².

De acordo a Av.4 da Matrícula nº 80.363, a construção foi concluída em 2006 possuindo, portanto, idade de 16 (dezesesseis) anos, podendo ser classificada como "casa padrão econômico", 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:



nº 90

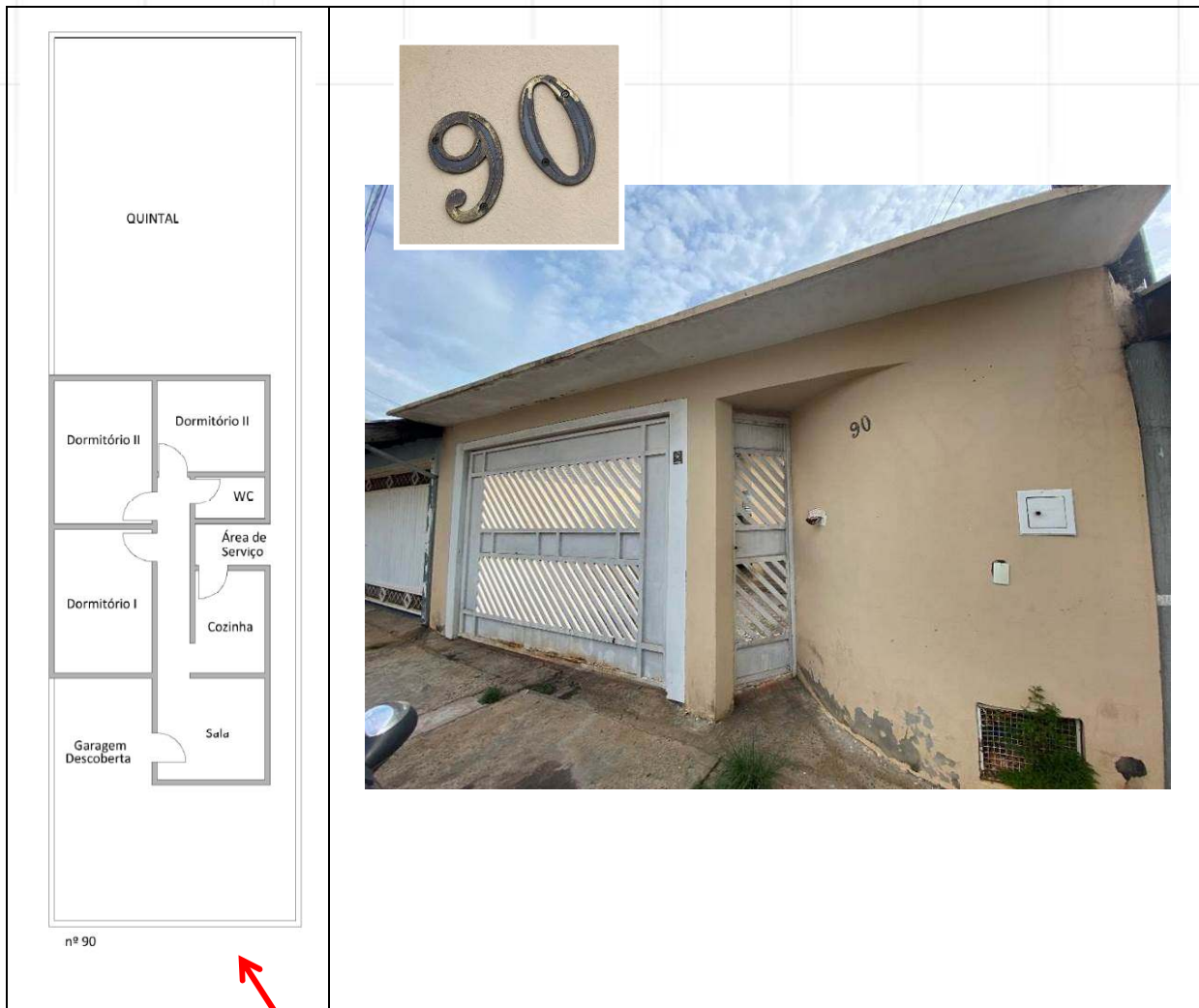
RUA JOÃO LOPES FERNANDES FILHO

**FOTO 01**

VISTAS DA RUA JOÃO LOPES FERNANDES FILHO, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 02



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.



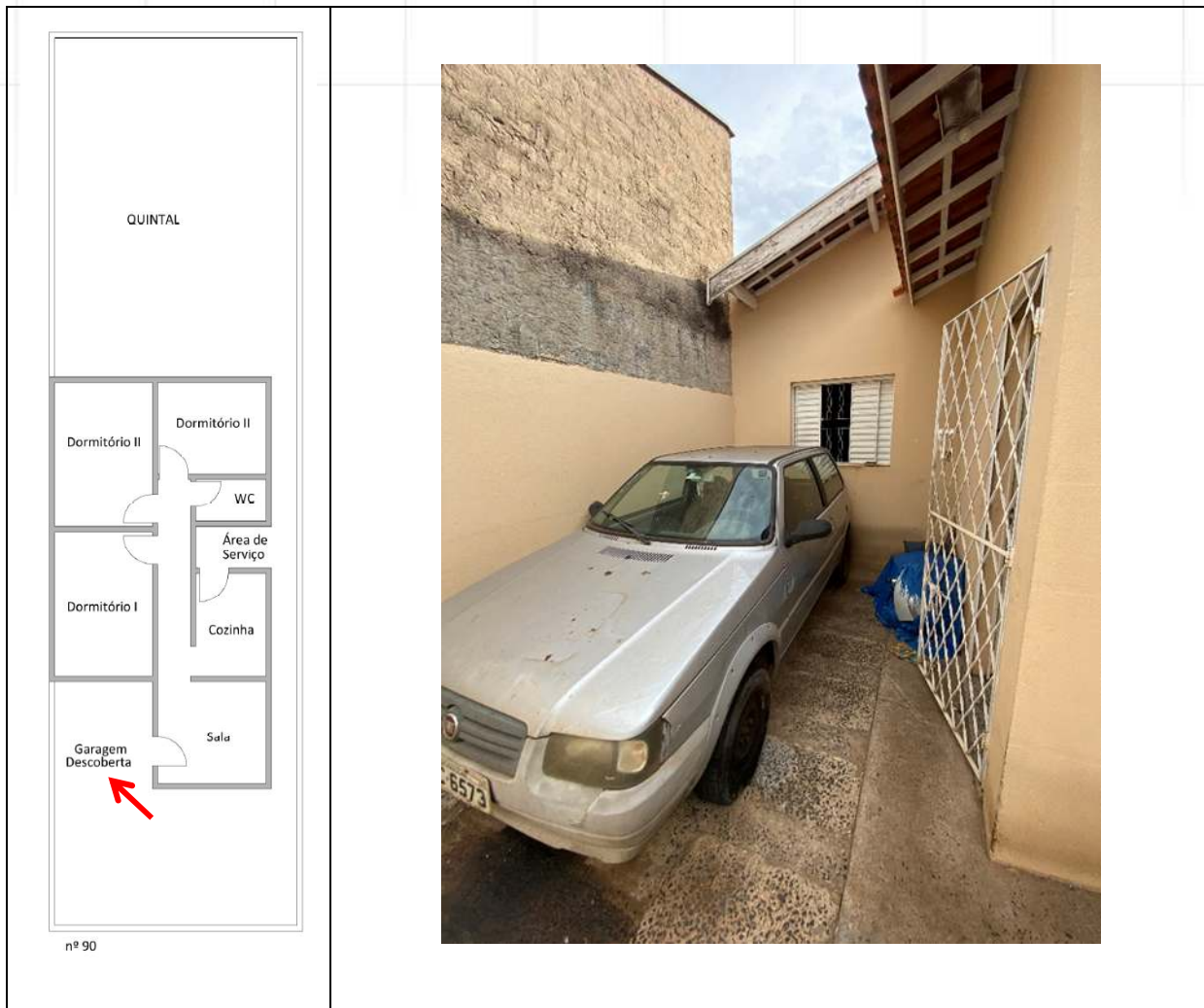
FOTO 03



VISTA FRONTAL DA CASA.



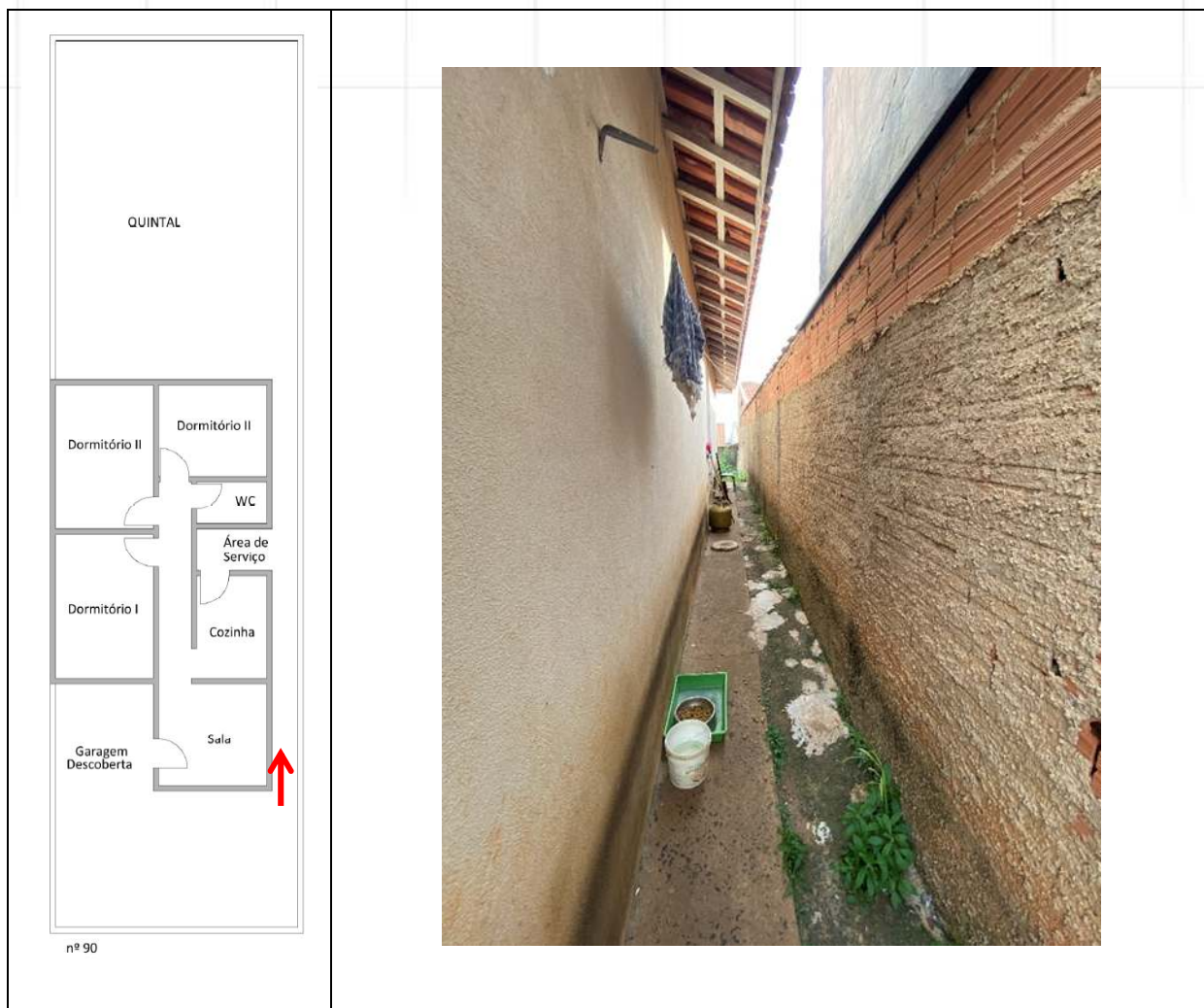
FOTO 04



GARAGEM DESCOBERTA.



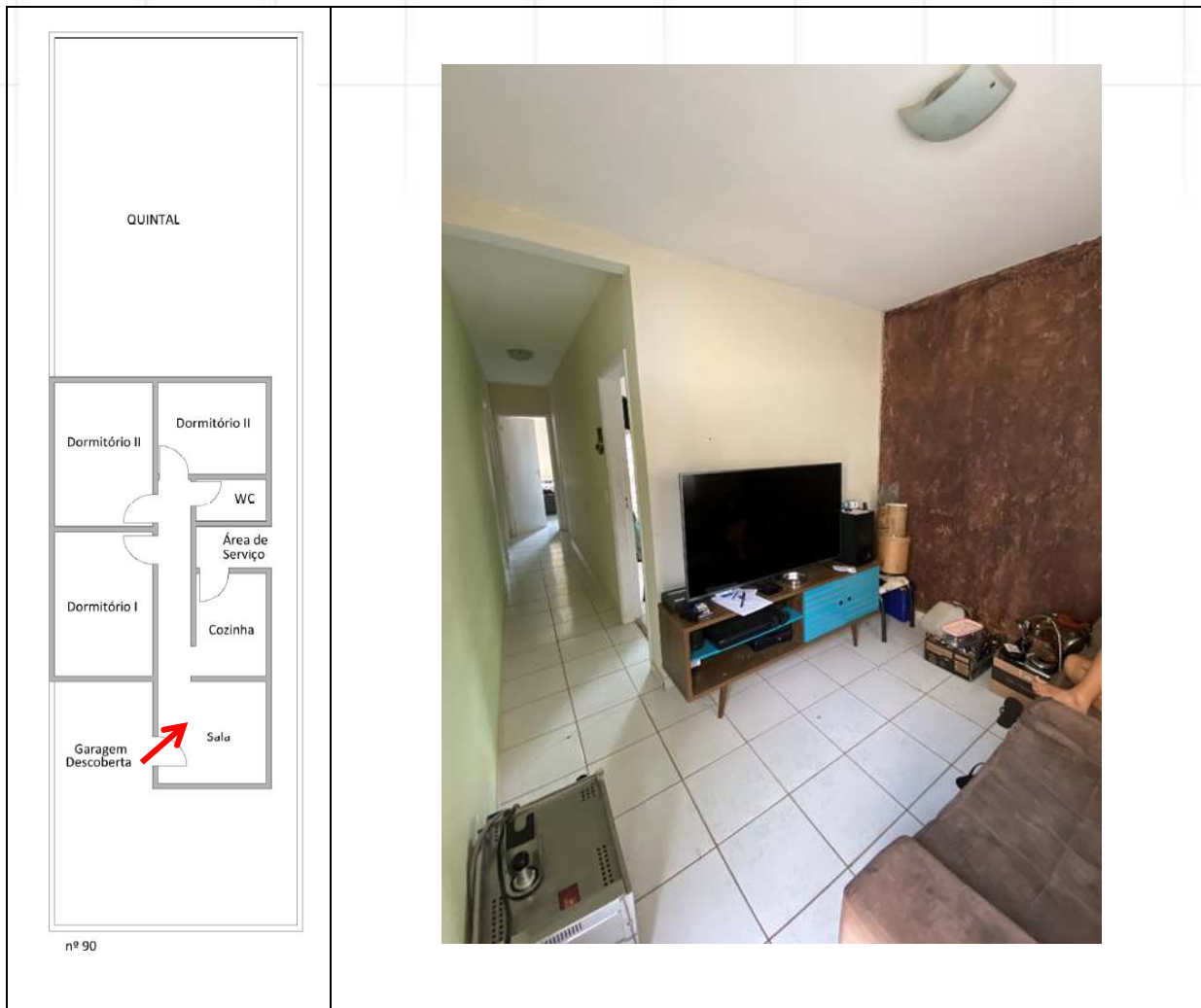
FOTO 05



CORREDOR EXTERNO.



FOTO 06



SALA.



FOTO 07



CORREDOR DE CIRCULAÇÃO INTERNA.



FOTO 08



COZINHA.



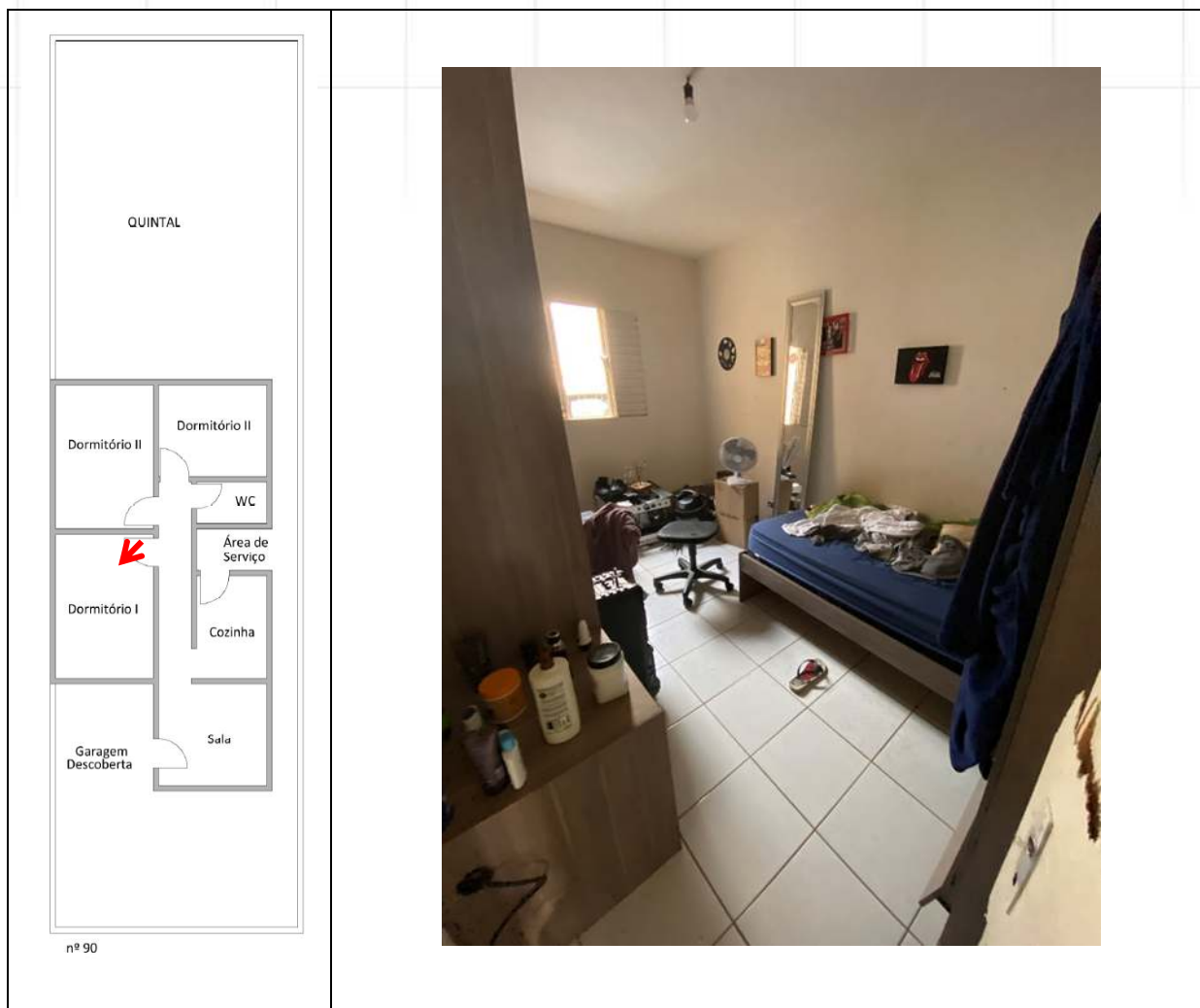
FOTO 09



ÁREA DE SERVIÇO.



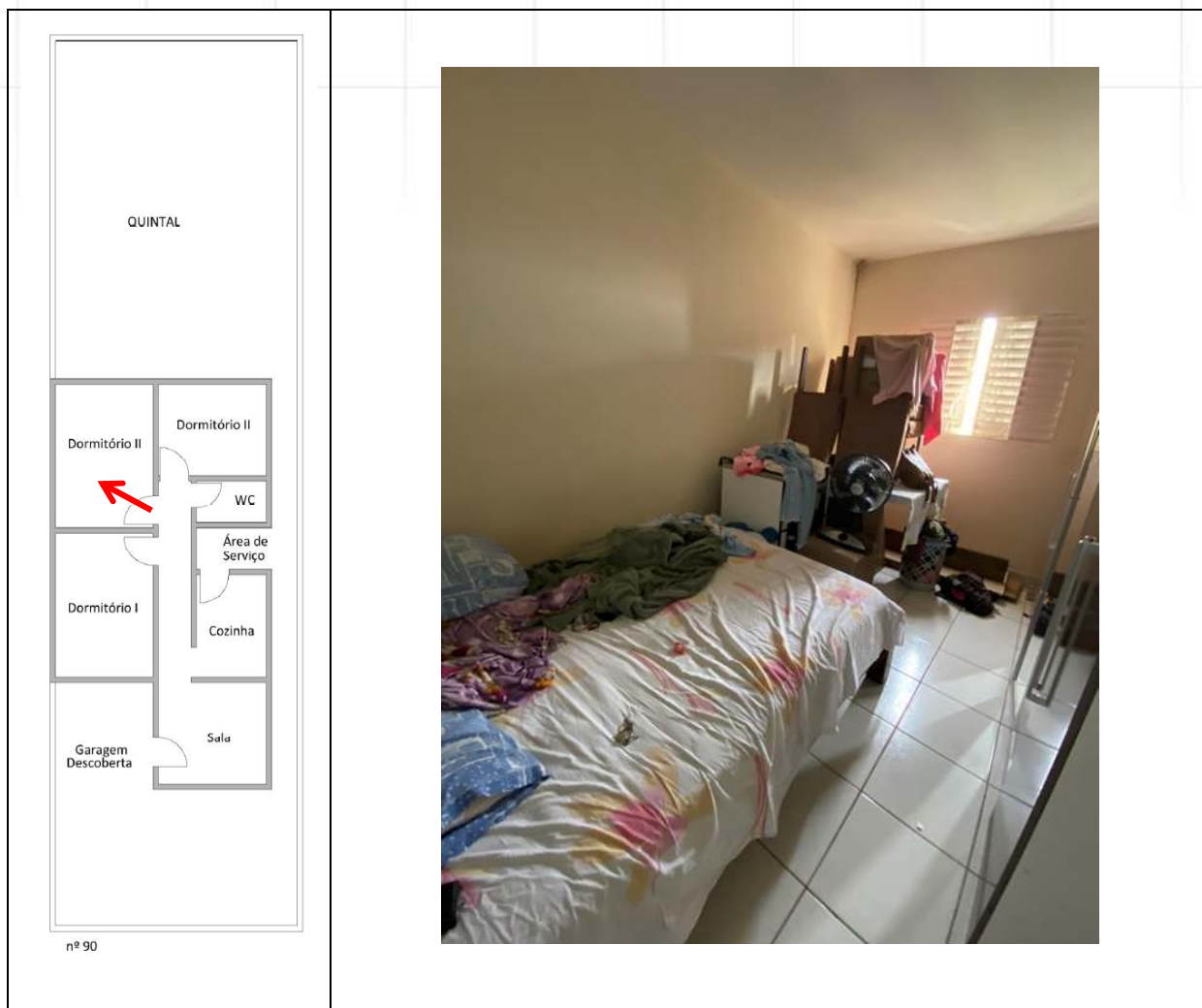
FOTO 10



DORMITÓRIO I.



FOTO 11



DORMITÓRIO II.



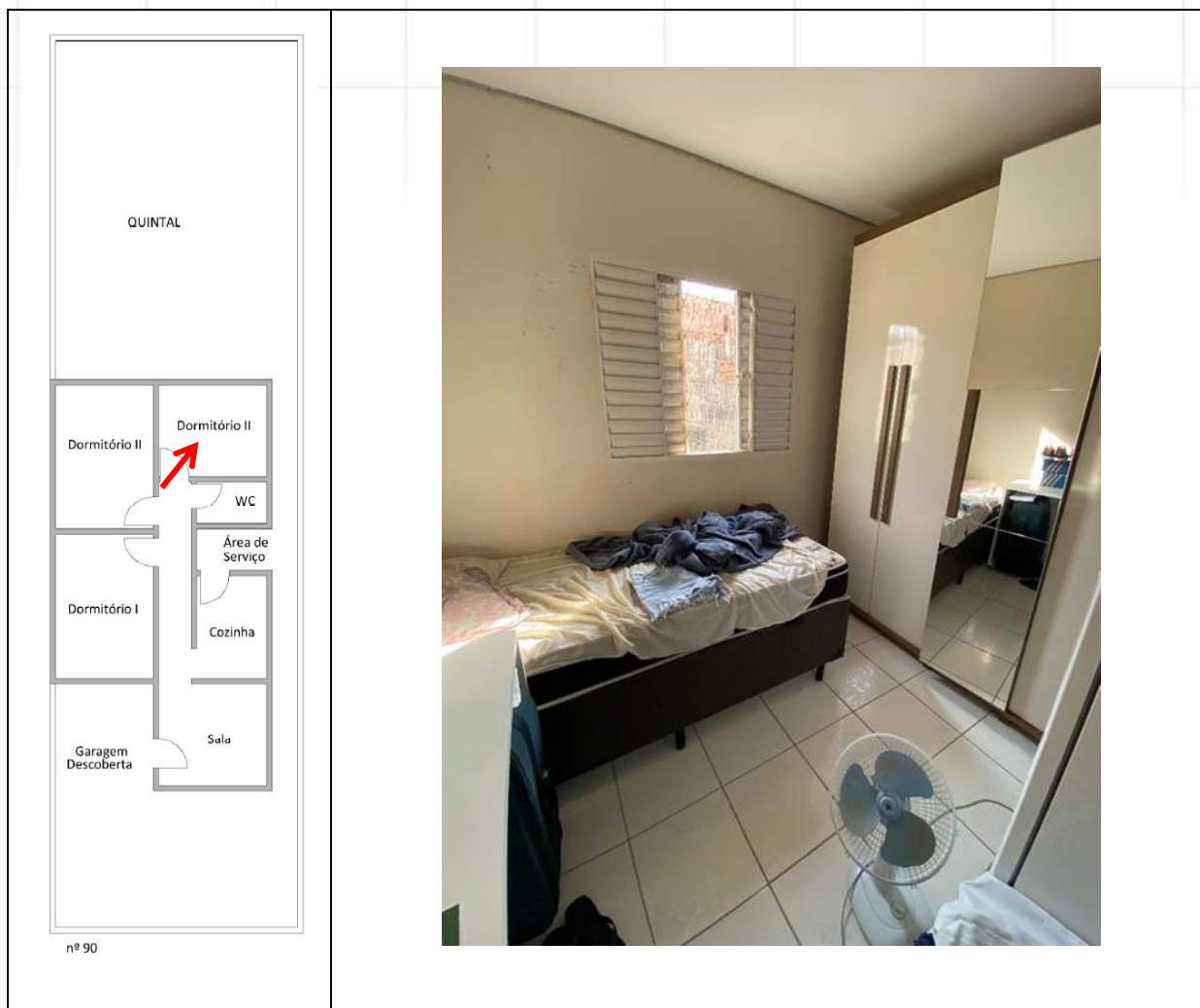
FOTO 12



BANHEIRO.



FOTO 13



DORMITÓRIO III.



FOTO 14



QUINTAL.



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 Engenharia.

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							Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _f	Coef de área C _a				
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _{ma}								
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª 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.
	2ª 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.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam				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. (1*) – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-					1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-					2500	1.200- 4.000 (1*)	

Tabela 2 – Grupos III e IV

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

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



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

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

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

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

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

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

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

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

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".

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

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 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



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 obsolescimento 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:

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

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 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



3.4 - VALOR DO ALUGUEL:

Para o cálculo do aluguel, será aplicado o *Método da Renda*, que consiste em se estabelecer o valor locativo, mediante a aplicação da taxa de renda sobre o valor do imóvel.

Empregando-se a taxa de renda líquida composta, por se tratar de imóvel com grandes dimensões, sobre o capital - imóvel (terreno + benfeitorias), e dividindo-se o resultado por 12 meses, tem-se, então, concluído o valor locativo mensal:

$$VL = \frac{VI \times i}{12}$$

Onde:

VL = Valor locativo mensal procurado

VI = Valor do Imóvel

i = taxa de renda anual

As taxas compostas para o terreno e benfeitorias são as seguintes:

Capital-terreno

Taxa básica	4,0%
Não liquidez	1,5%
Valorização natural	(-) <u>1,5%</u>
Taxa final (rt)	4,0%

Capital-construção

Taxa básica	
Imóvel Comerciais	6,0%
Imóveis Residenciais	4,0%
Não liquidez	1,0%
Depreciação física	2,0%
Vacância	<u>1,0%</u>
Taxa final (rc)	
Imóvel Comerciais	10,0%
Imóveis Residenciais	8,0%



expressão: A taxa de renda composta é dada pela seguinte

$$tx_i = \frac{C_t \times r_t + C_c \times r_c}{C_t + C_c}$$

Onde:

tx_i = taxa de renda composta para o imóvel

C_t = capital-terreno

r_t = taxa de renda parcial para o capital-terreno

C_c = capital-construção

r_c = taxa de renda parcial para o capital-construção



IV - 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 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:

$$Vu = R\$ 741,87/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 741,87/m² (setecentos e quarenta e um reais e oitenta e sete centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado encartada no Anexo I deste **Laud**.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

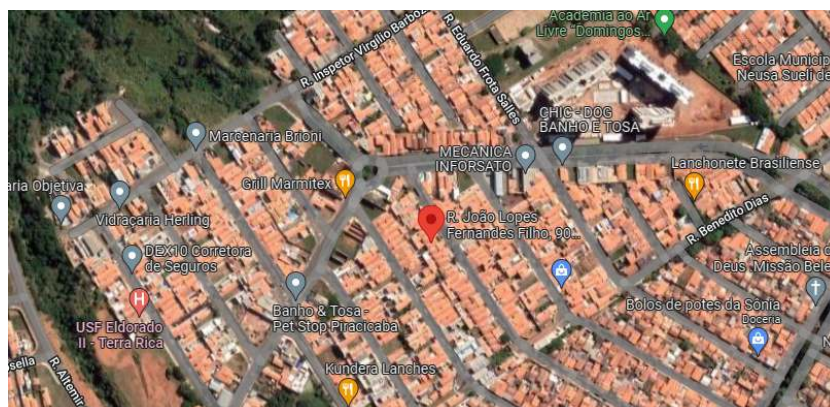
Tipo : Terreno Local : Rua João Lopes Fernandes Filho 90 Terra Rica III PIRACICABA - SP Data : 05/09/2022

Cliente : Eng. Felipe Portes

Área m² : 175,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 617,36

Desvio Padrão : 30,92

- 30% : 432,15

+ 30% : 802,57

Coefficiente de Variação : 5,0100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 693,59

Desvio Padrão : 71,16

- 30% : 485,51

+ 30% : 901,67

Coefficiente de Variação : 10,2600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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 pl/ 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\$): 693,59

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 741,87000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0700

VALOR TOTAL (R\$): 129.827,17

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 662,47

INTERVALO MÁXIMO : 724,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 728,35

INTERVALO MÁXIMO : 755,39

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0001204-21.2022.8.26.0451

DATA : 05/09/2022

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 POPULAR

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	68,93
<input type="checkbox"/> Testada	7,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

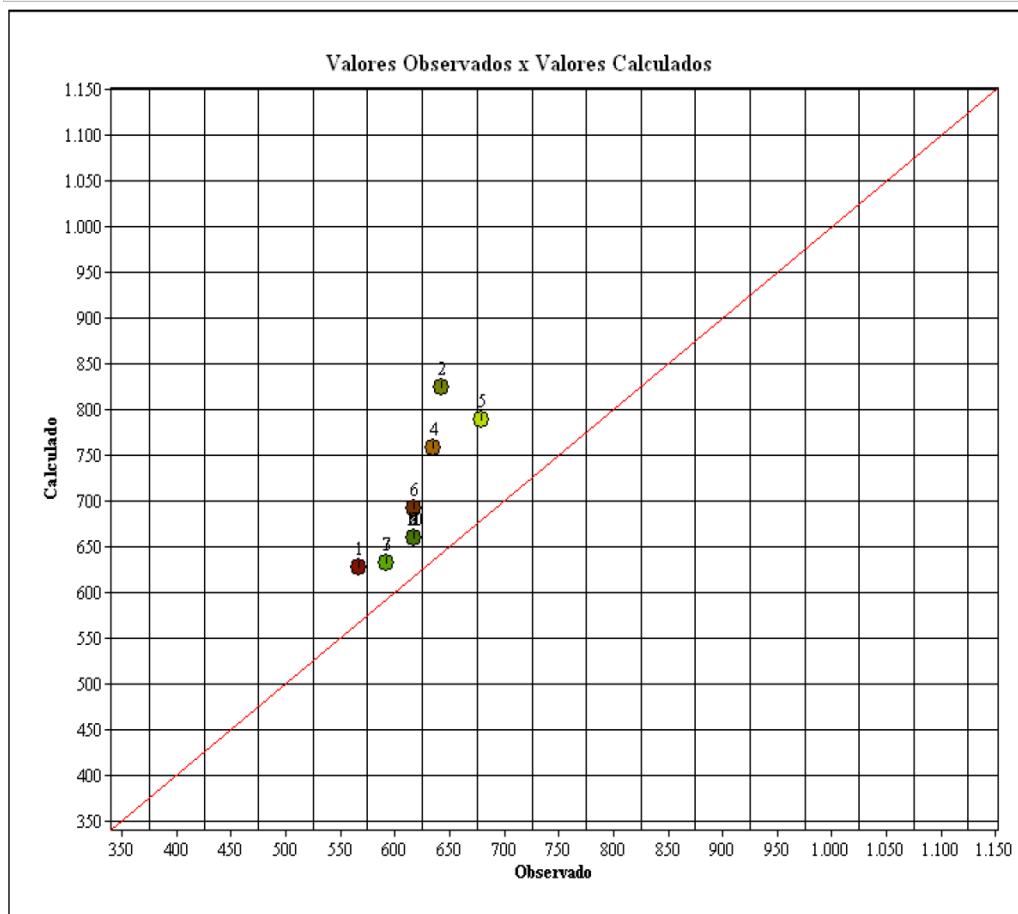
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av. Joaquim Perosi ,353	566,59	626,42	1,1056	1,0019
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Antonio Carlos Negrísolo ,31	641,97	823,66	1,2830	1,0017
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Antonio Carlos Negrísolo ,90	591,43	632,60	1,0696	1,0018
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Antonio Carlos Negrísolo ,SN	634,88	758,77	1,1951	1,0017
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Antonio Carlos Negrísolo ,SN	678,76	788,94	1,1623	1,0016
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Hugo Liva ,91	617,14	692,58	1,1222	1,0018
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Noemia G. R. Santini ,107	591,43	632,60	1,0696	1,0018
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Prof. Oscar Neme ,129	617,14	660,10	1,0696	1,0017
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Prof. Oscar Neme ,130	617,14	660,10	1,0696	1,0017
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Prof. Oscar Neme ,75	617,14	660,10	1,0696	1,0017



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	566,59	626,42
2	641,97	823,66
3	591,43	632,60
4	634,88	758,77
5	678,76	788,94
6	617,14	692,58
7	591,43	632,60
8	617,14	660,10
9	617,14	660,10
10	617,14	660,10

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 = 175,00 m²

qm: Valor Unitário obtido = R\$ 741,87/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times Vu$$

$$VT = 175,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 741,87/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 129.827,25$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 130.000,00$$

(cento e trinta mil reais)

Válido para Setembro/2022



4.2. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,070 x R8-N



$$Vu = 1,070 \times R\$ 1.783,11/m^2 = R\$ 1.907,93/m^2$$

Área Construída: 59,43 m²

Idade: 16 anos

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

A = área construída = 59,43 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.907,93/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 16 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = reparos simples (e);

K = 0,6971.



Substituindo e calculando, vem:

$$\text{VB} = 59,43 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.907,93/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,6971 \times (1 - 0,20))$$
$$\text{VB} = \text{R\$ } 85.912,03$$

Ou, em números redondos:

$$\text{VB} = \text{R\$ } 86.000,00$$

(oitenta e seis mil reais)

Válido para Setembro/2022

4.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$\text{VI} = \text{VT} + \text{VB}$$

$$\text{VI} = \text{R\$ } 130.000,00 + \text{R\$ } 86.000,00$$

$$\text{VI} = \text{R\$ } 216.000,00$$

(duzentos e dezesseis mil reais)

Válido para Setembro/2022



4.3.1. - CÁLCULO DA MEAÇÃO DO IMÓVEL

$$V_{cp} = VI \times CP$$

onde:

V_{cp} = Valor da cota parte

VI = Valor do imóvel = R\$ 216.000,00

CP = Cota parte = metade ou 1/2 ou 50%

Logo:

$$V_{cp} = R\$ 216.000,00 \times 0,5$$

$$\underline{\underline{V_{cp} = R\$ 108.000,00}}$$

(cento e oito mil reais)

Válido para Setembro/2022



4.4. - CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO

Primeiramente, aplicando-se a fórmula apresentada no item "III – Critérios de Avaliação", se faz necessário o cálculo da taxa de renda anual do imóvel I:

$$tx_i = \frac{C_t \times r_t + C_c \times r_c}{C_t + C_c}$$

Onde:

tx_i = taxa de renda composta para o imóvel

C_t = capital-terreno = R\$ 130.000,00

r_t = taxa de renda parcial para o capital-terreno: 4,0%

C_c = capital-construção = R\$ 86.000,00

r_c = taxa de renda parcial para o capital-construção: 8,0%

Substituindo e calculando, tem-se:

$$tx_i = \frac{R\$ 130.000,00 \times 0,04 + R\$ 86.000,00 \times 0,08}{R\$ 130.000,00 + R\$ 86.000,00}$$

$$tx_i = \underline{0,0559} \text{ ou } 5,59\% \text{ ao ano}$$

Aplicando-se a taxa de renda anual encontrada acima sobre o capital-imóvel e dividindo-se por 12, tem-se o valor locativo mensal do imóvel:

$$VL = \frac{VI \times tx}{12}$$

Onde:

VL = Valor locativo mensal;

VI = Valor do imóvel apurado = R\$ 216.000,00;

tx: taxa de rentabilidade anual = 5,59% ou 0,0559.

Substituindo e calculando:

$$VL = \frac{R\$ 216.000,00 \times 0,0559}{12}$$

$$VL = R\$ 1.006,67$$



Ou, em números redondos:

VL = R\$ 1.000,00
(um mil reais)

Válido para Setembro/2022

Ocorre que, conforme exposto acima, o valor locativo apurado refere-se ao mês base do Laudo, Setembro/2022, sendo necessária a retroação para a data base de cálculo, Junho/2021, data da citação do Requerido (fls. 81 dos Autos da Ação de Conhecimento).

Para tanto, será utilizada a variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-m, da FGV, índice este comumente utilizada como indexador para apuração do reajuste nos contratos de locação residencial, através da seguinte fórmula:

$$\frac{VL_{2022}}{IGP-m_{0/2022}} = \frac{VL_{2021}}{IGP-m_{06/2021}}$$

Isolando a parcela de interesse, temos:

$$VL_{2021} = \frac{VL_{2022} \times IGP-m_{06/2021}}{IGP-m_{07/2022}}$$

Onde:

VL₂₀₂₂ = Valor locativo atual = R\$ 1.000,00;

IGP-m_{07/2022} = 2.873,0865*

VL_{04/2021} = Valor locativo na data base: Junho/2021;

IGP-m_{06/2021} = 2.589,9217.

*(último publicado até a conclusão do Laudo);



Substituindo e calculando:

$$VL_{06/2021} = \frac{R\$ 1.000,00 \times 2.589,9217}{2.873,0865}$$

$$VL_{2019} = R\$ 901,44$$

Ou, em números redondos:

$$VL_{04/2021} = R\$ 900,00$$

(novecentos reais)

Válido para Abril/2021

4.4.1. - CÁLCULO DA MEAÇÃO DO ALUGUEL

$$V_{cp} = VL \times CP$$

onde:

V_{cp} = Valor da cota parte

VI = Valor da locação mensal imóvel = R\$ 900,00

CP = Cota parte = metade ou 1/2 ou 50%

Logo:

$$V_{cp} = R\$ 900,00 \times 0,5$$

$$V_{cp} = R\$ 450,00$$

(quatrocentos e cinquenta reais)

Válido para Abril/2021



V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor de mercado para fins de venda e locação do imóvel localizado na **Rua João Lopes Fernandes Filho, nº 90, Terra Rica III**, objeto da **matrícula nº 80.363, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo, objeto de avaliação nos autos da **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **SARA DO CARMO VIEIRA**, em face de **MÁRCIO ROBERTO DOS SANTOS**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA - SP, AUTOS nº 0001204-21.2022.8.26.0451**, é de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 216.000,00
(duzentos e dezesseis mil reais)

VALOR DA MEAÇÃO

R\$ 108.000,00
(cento e oito mil reais)

Valores Válidos para Setembro/2022

VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

R\$ 900,00
(novecentos reais)

VALOR DA MEAÇÃO

R\$ 450,00
(quatrocentos e cinquenta reais)

Valores Válidos para Abril/2021
(data da citação do Réu - fls. 81 da ação de conhecimento)



VI - QUESITOS:

VI.1 - QUESITOS DA REQUERENTE (fls. 16 dos autos):

QUESITO 1: *Quais os valores médios dos imóveis **similares** localizados na região?*

RESPOSTA: O valor unitário médio dos terrenos apurado na região onde se insere o imóvel avaliando foi de R\$ 741,87/m² (setecentos e quarenta e um reais e oitenta e sete centavos por metro quadrado), válido para Setembro/2022.

QUESITO 2: *Quais os valores médios das locações dos imóveis **similares** localizados na região?*

RESPOSTA: O valor unitário médio de localização apurado na região corresponde a R\$ 16,82/m² (dezesseis reais e oitenta e dois centavos por metro quadrado), que resulta no valor locativo atual de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) quarenta e dois mil reais), válido para Agosto/2022.



VI.1 - QUESITOS DO REQUERIDO (fls. 14 dos autos):

QUESITO 1: *Pode o Sr. Perito informar se o imóvel se encontra localizado em área Urbana, Suburbana ou Rural?*

RESPOSTA: O imóvel se insere na zona urbana do município de Piracicaba.

QUESITO 2: *Pode o Sr. Perito informar o valor por m² do imóvel considerando sua localização, relevo, etc?*

RESPOSTA: O valor unitário médio dos terrenos apurado na região onde se insere o imóvel avaliando foi de R\$ 741,87/m² (setecentos e quarenta e um reais e oitenta e sete centavos por metro quadrado), válido para Setembro/2022.

QUESITO 3: *Pode o Sr. Perito descrever e indicar a área total do imóvel, bem como informar se a mesma está condizente com a matrícula do imóvel?*

RESPOSTA: O terreno possui 175 m² de área superficial, tal como descrito em sua matrícula, e possui sobre ele erigida uma casa com 59,43 m² de área construída, conforme Av.4 do registro.

QUESITO 4: *Pode o Sr. Perito informar se, para a confecção do laudo de avaliação, utilizou dados utilizados por imobiliárias, corretoras, periódicos, etc?*

RESPOSTA: Sim, para a presente avaliação foi realizada pesquisa imobiliária na região, tal como preconiza a NBR 14.653-2 e demais normas pertinentes.

QUESITO 5: *Pode o Sr. Perito informar qual o valor médio de mercado dos imóveis localizados na região do imóvel periciado?*

RESPOSTA: O valor unitário médio dos terrenos apurado na região onde se insere o imóvel avaliando foi de R\$ 741,87/m² (setecentos e quarenta e um reais e oitenta e sete centavos por metro quadrado), válido para Setembro/2022.

QUESITO 6: *Pode o Sr. Perito informar qual o valor de mercado atualizado do imóvel?*

RESPOSTA: O valor de mercado do imóvel é de R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais), válido para Setembro/2022.



QUESITO 7: *Pode o Sr. Perito informar o valor médio dos aluguéis dos imóveis da área?*

RESPOSTA: O valor unitário médio de localização apurado na região corresponde a R\$ 16,82/m² (dezesesseis reais e oitenta e dois centavos por metro quadrado), que resulta no valor locativo atual de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) quarenta e dois mil reais), válido para Agosto/2022.

QUESITO 8: *Pode o Sr. Perito descrever as condições atuais da fachada, do acabamento, dos pisos e das paredes do imóvel?*

RESPOSTA: O imóvel apresenta desgastes naturais condizentes com a sua idade, podendo ser classificado, de acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2019 – IBAPE/SP", quanto ao seu estado de conservação, como "necessitante de reparos simples – E)".

QUESITO 9: *Pode o Sr. Perito apontar objetivamente as imperfeições existentes no imóvel, com sua respectiva natureza e provável causa, juntando as respectivas imagens no laudo?*

RESPOSTA: As fotos do imóvel encontra-se elencadas no relatório fotográfico anteriormente apresentando, sendo que não foram observadas imperfeições de ordem construtiva.

QUESITO 10: *Pode o Sr. Perito discorrer sobre a qualidade do material empregado na construção do edifício, principalmente no que tange ao revestimento e a pintura da fachada?*

RESPOSTA: O material empregado no imóvel aparenta de ser boa qualidade, de padrão compatível com a tipologia da edificação, isto é, uma casa de padrão econômico.

QUESITO 11: *Pode o Sr. Perito informar se há benfeitorias no imóvel? Em caso positivo, em que consistem e quais seus valores?*

RESPOSTA: Como benfeitoria entende-se a construção erigida sobre o terreno, cujo valor apurado foi de R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais).



QUESITO 12: *Pode o Sr. Perito informar se o imóvel se encontra financiado? Em caso positivo, qual o valor restante para a quitação do imóvel?*

RESPOSTA: Trata-se de questão alheia a presente perícia, a qual tem caráter estritamente técnico e cinge-se à avaliação do imóvel.

QUESITO 13: *Pode o Sr. Perito informar se o imóvel em questão possui dívidas ou pendências com o Município, Estado, União ou Terceiros?*

RESPOSTA: Trata-se de questão alheia a presente perícia, a qual tem caráter estritamente técnico e cinge-se à avaliação do imóvel.

QUESITO 14: *Poderia o Sr. Perito informar quaisquer outras informações que achar pertinente ao caso.*

RESPOSTA: Pede-se a releitura do presente *Laud*o.



VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 76 (setenta e seis) folhas impressas de um lado só, incluindo anexos, todas datadas e assinadas digitalmente 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, 05 de Setembro de 2.022.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



ANEXO I

RELATÓRIO DA PESQUISA IMOBILIÁRIA



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2022

SETOR : 16

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 68,93

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Joaquim Perosi

NÚMERO : 353

COMP.:

BAIRRO : Terra Rica III

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: 206,50 TESTADA - (ct) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,50

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\$) : 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Menegali Imóveis

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 : 566,59
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 626,42
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1056
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0019
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,11 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 05/09/2022

SETOR : 16 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2022

SETOR : 16

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 68,93

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Carlos Negrísolo

NÚMERO : 31

COMP.:

BAIRRO : Terra Rica III

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: 434,60 TESTADA - (cf) m 22,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 19,75

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\$) : 310.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : M.Sturion Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-997943038

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 641,97
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 823,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2830
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0017
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,28 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 05/09/2022

SETOR : 16 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2022
 SETOR : 16 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 68,93 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Carlos Negrísolo NÚMERO : 90
 COMP.: BAIRRO : Terra Rica III 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: 175,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 115.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Porto Gestão Imobiliária
 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 : 591,43
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 632,60
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0696
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0018
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,07	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 : 05/09/2022
 SETOR : 16 QUADRA :
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2022
 SETOR : 16 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 68,93 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Carlos Negrísolo NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Terra Rica III 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: 304,78 TESTADA - (cf) m 16,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 19,05
 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\$) : 215.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretora
 CONTATO : Sra. Juliana Dionisio TELEFONE : (19)-981973147
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 634,88
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 758,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,1951
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0017
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,20 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

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

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 05/09/2022

SETOR : 16

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2022
 SETOR : 16 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 68,93 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Carlos Negrísolo NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Terra Rica III 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: 265,19 TESTADA - (cf) m 16,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 16,57
 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\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietária
 CONTATO : Sra. Sonia TELEFONE : (19)-996493369
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 678,76
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 788,94
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1623
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0016
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,16	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

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

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 05/09/2022

SETOR : 16

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2022
 SETOR : 16 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 68,93 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Hugo Liva NÚMERO : 91
 COMP.: BAIRRO : Terra Rica III 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: 175,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 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\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. Agnaldo TELEFONE : (19)-997880858
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 617,14
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 692,58
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1222
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0018
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,07 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 05/09/2022

SETOR : 16

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2022
 SETOR : 16 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 68,93 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Noemia G. R. Santini NÚMERO : 107
 COMP.: BAIRRO : Terra Rica III 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: 175,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 115.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Upl Imobiliária
 CONTATO : TELEFONE : (19)-997836662
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 591,43
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 632,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0696
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0018
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,07 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 05/09/2022

SETOR : 16

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2022
 SETOR : 16 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 68,93 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Oscar Neme NÚMERO : 129
 COMP.: BAIRRO : Terra Rica III 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: 175,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Upl Imobiliária
 CONTATO : TELEFONE : (19)-33011111
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 617,14
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 660,10
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0696
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0017
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,07	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 : 05/09/2022

SETOR : 16

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2022
 SETOR : 16 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 68,93 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Oscar Neme NÚMERO : 130
 COMP.: BAIRRO : Terra Rica III 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: 175,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00 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	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 617,14
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 660,10
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0696
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0017
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,07	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 05/09/2022

SETOR : 16 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2022
 SETOR : 16 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 68,93 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Oscar Neme NÚMERO : 75
 COMP.: BAIRRO : Terra Rica III 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: 175,00 TESTADA - (ct) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Alba Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-991048981
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 617,14
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 660,10
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0696
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0017
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,07	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 NÚMERO ELEMENTO : 10
 DATA DA PESQUISA : 05/09/2022
 SETOR : 16 QUADRA :
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1