



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



0011046-30.2019.8.26.0451

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **ANTONIO AUGUSTO MANIERO**, em face de **ROBSON MODA E OUTRO(S)**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Travessa da Saudade, nº 175, Nova América**, objeto da **matrícula nº 43.515, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 25 de Maio de 2.022.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 850.000,00
(oitocentos e cinquenta mil reais)

Valores Válidos para **Maio/2022**



Vista do imóvel avaliando, localizado na
Travessa da Saúde, Nº 175, Nova América,
objeto da **Matrícula Nº 43.515, do 2º C.R.I. de Piracicaba,**
cidade de Piracicaba, estado de São Paulo.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se ao **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **ANTONIO AUGUSTO MANIERO**, em face de **ROBSON MODA E OUTRO(S)**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA – SP, AUTOS nº 0011046-30.2019.8.26.0451** e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Matrícula nº 43.515, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, assim descrito:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: *Prédio sob nº 175 da Travessa da Saudade, em Piracicaba, compreendendo casa, terreno e quintal, medindo o terreno que representa o lote nº 11, oito metros e noventa centímetros de frente, com igual medida nos fundos, por quarenta e três metros e vinte centímetros da frente aos fundos de ambos os lotes – 8,90 x 43,20 m, com a **área de 384,00 metros quadrados**, confrontando e dividindo de um lado com o lote nº 10, de João Albertino Furlan e sua mulher; de outro lado com o lote nº 12 de José Furlan e sua mulher; e nos fundos com o lote nº 24 de sucessores de Frederico Furlan, cadastrado na Prefeitura Municipal loca no distrito 01, setor 04, quadra 0006, lote 0307, sub lote 0000, código CPD 8651-4.*

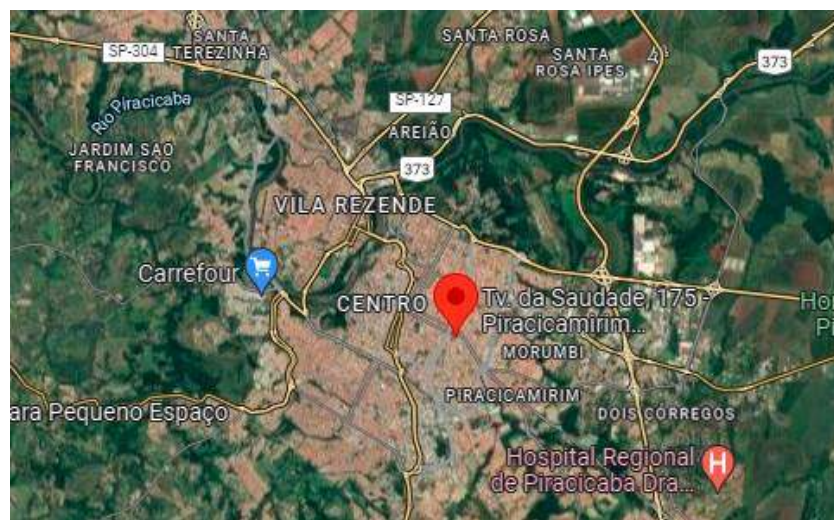


II - VISTORIA

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 1 – Zona Urbana de Requalificação de Bairros 1

Identificação na P.M. de Piracicaba:

CPD: 86526



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	0104000603090000
CPD	86526
Data cadastro	15/04/2002
Logradouro do imóvel	da Saudade , 175
Código do proprietário	1423738
Compromissário	
Testada principal	9.2
Testada direita	46
Área terreno	384
Área construída - Cadastro Imobiliário	250.52
Testada esquerda	46
Testada fundo	9.2
Zona venal	Zona Venal 9
Uso do prédio	RESIDENCIA
Unidades	1
Número do imóvel	175
Complemento do imóvel	
Cidade	PIRACICABA
Logradouro p/ correspondência	da Saudade
Número p/ correspondência	175
Complemento p/ correspondência	
Cidade p/ correspondência	PIRACICABA
CEP p/ correspondência	13416790
Loteamento	
Quadra	
Lote N°	
Condomínio/Edifício	
Cartório	



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-98379/2022
Chave: 57D75D15

Certifico que, ao imóvel situado a TRAVESSA DA SAUDADE, Nº 175, PIRACICAMIRIM - PIRACICABA/SP - CEP: 13416-790, propriedade de ABELARDO BENEDITO LIBORIO, com 384,00 (m²) de área territorial, 250,52 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.04.0006.0309.0000 | 86526, foi atribuído para o exercício de 2022 o valor venal de **R\$ 211.802,93 (Duzentos e Onze Mil, Oitocentos e Dois Reais e Noventa e Três Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: ABELARDO BENEDITO LIBORIO		I.C. REDUZIDO: 86526	
COMPROMISSÁRIO:		COMPLEMENTO:	
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.04.0006.0309.0000		QUADRA:	LOTE: BLOCO:
LOGRADOURO: TRAVESSA DA SAUDADE, Nº 175			
BAIRRO: PIRACICAMIRIM	CEP: 13416-790		

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
C	6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

TERRENO: 384,00 (m²) | R\$ 106.126,08 (Cento e Seis Mil, Cento e Vinte e Seis Reais e Oito Centavos)
EDIFICAÇÃO: 250,52 (m²) | R\$ 105.676,85 (Cento e Cinco Mil, Seiscentos e Setenta e Seis Reais e Oitenta e Cinco Centavos)
TOTAL: R\$ 211.802,93 (Duzentos e Onze Mil, Oitocentos e Dois Reais e Noventa e Três Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 220.638,61 (Duzentos e Vinte Mil, Seiscentos e Trinta e Oito Reais e Sessenta e Um Centavos)
(Parágrafos 1º e 2º, do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 25 de Maio de 2022



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/05/2022 às 22:27, sob o número WPAA22701360714. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011046-30.2019.8.26.0451 e código CB4B611.



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 "econômico 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 oficinas mecânicas, bares, mercearias e mercados, prestadores de serviços e lojas de produtos diversos, 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 1 (ZURB 1)**, 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 2
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 Coteção Urbana	MCU	Zona Urbana de Coteção	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	ZUPIA	ZUPIA 1	*	*	30%	1	0	1	70%		
			ZUPIA 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 43.515 (fls. 120/128 dos Autos).

2.2.1 - TERRENO

Área: 384,00 m²

Frente:	8,90 m;
Lateral Esquerda:	43,20 m;
Lateral Direita:	43,20 m;
Fundos:	8,90 m;

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

2.2.2 - BENFEITORIAS:

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

A construção é dividida em dois corpos principais que, para fins deste *Laudo*, serão classificadas como "casa da frente" e "casa dos fundos".

A casa da frente, composta por dois pavimentos, possui no pavimento inferior garagem para um veículo, sala de estar, sala de TV adaptada como dormitório, despensa, sala de jantar, cozinha e área de serviço. No pavimento superior existem três dormitórios, sendo uma suíte com closet, e um banheiro social.

De acordo com medidas tomadas *in-loco*, a **área total construída da "casa da frente" é de 172,80 m²**



Pelas características construtivas e de acabamento, a “casa da frente” aparenta idade de 40 (quarenta) anos, podendo ser classificada como “casa padrão médio”, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 – IBAPE/SP”.

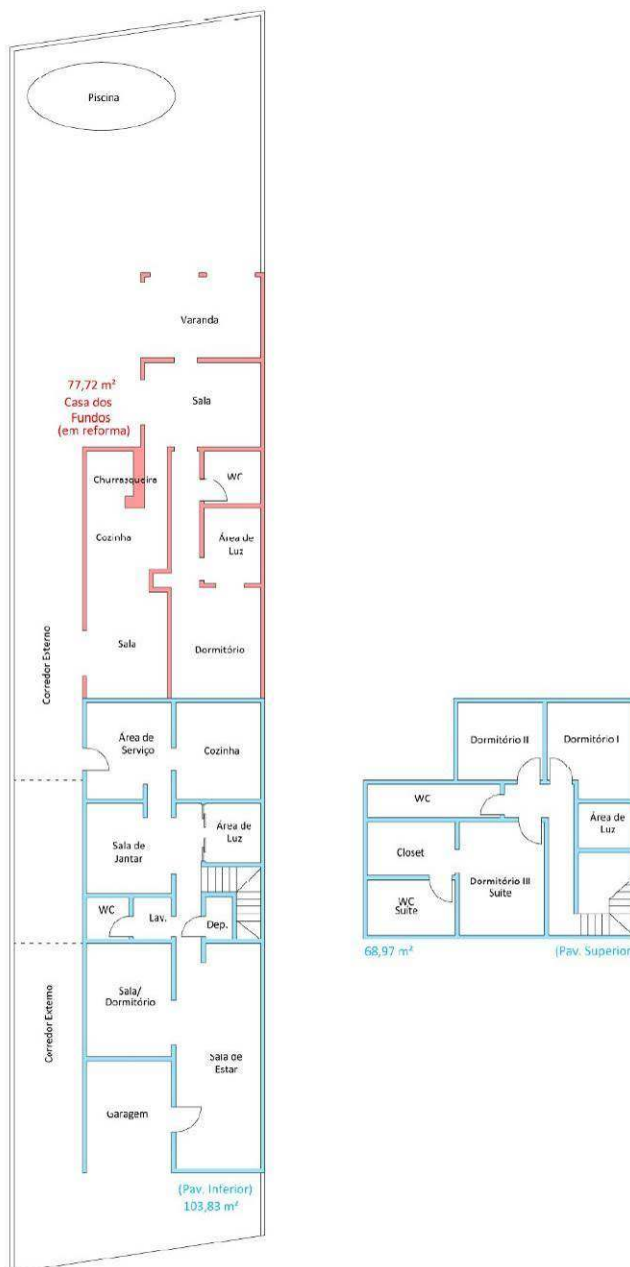
A “casa dos fundos”, por sua vez, é composta por um dormitório, sala, banheiro e cozinha com churrasqueira. Conforme se verá no relatório fotográfico mais adiante, foi informado em visória que uma reforma desta parte da edificação foi iniciada, porém encontra-se paralisada, de forma que esta, atualmente, não apresenta condições de habitabilidade.

De acordo com medidas tomadas *in-loco*, a **área total construída da “casa dos fundos” é de 77,72 m²**

Pelas características construtivas e de acabamento, a “casa dos fundos” aparenta idade de 50 (cinquenta) anos, podendo ser classificada como “casa padrão simples”, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 – IBAPE/SP”.

Portanto, pelas descrições supra, tem-se que a **área construída total é de 250,52 m²**, conforme consta no cadastro imobiliário anteriormente apresentado.

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.



FOTO 01



VISTAS DA TRAVESSA DA SAUDADE, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 02



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



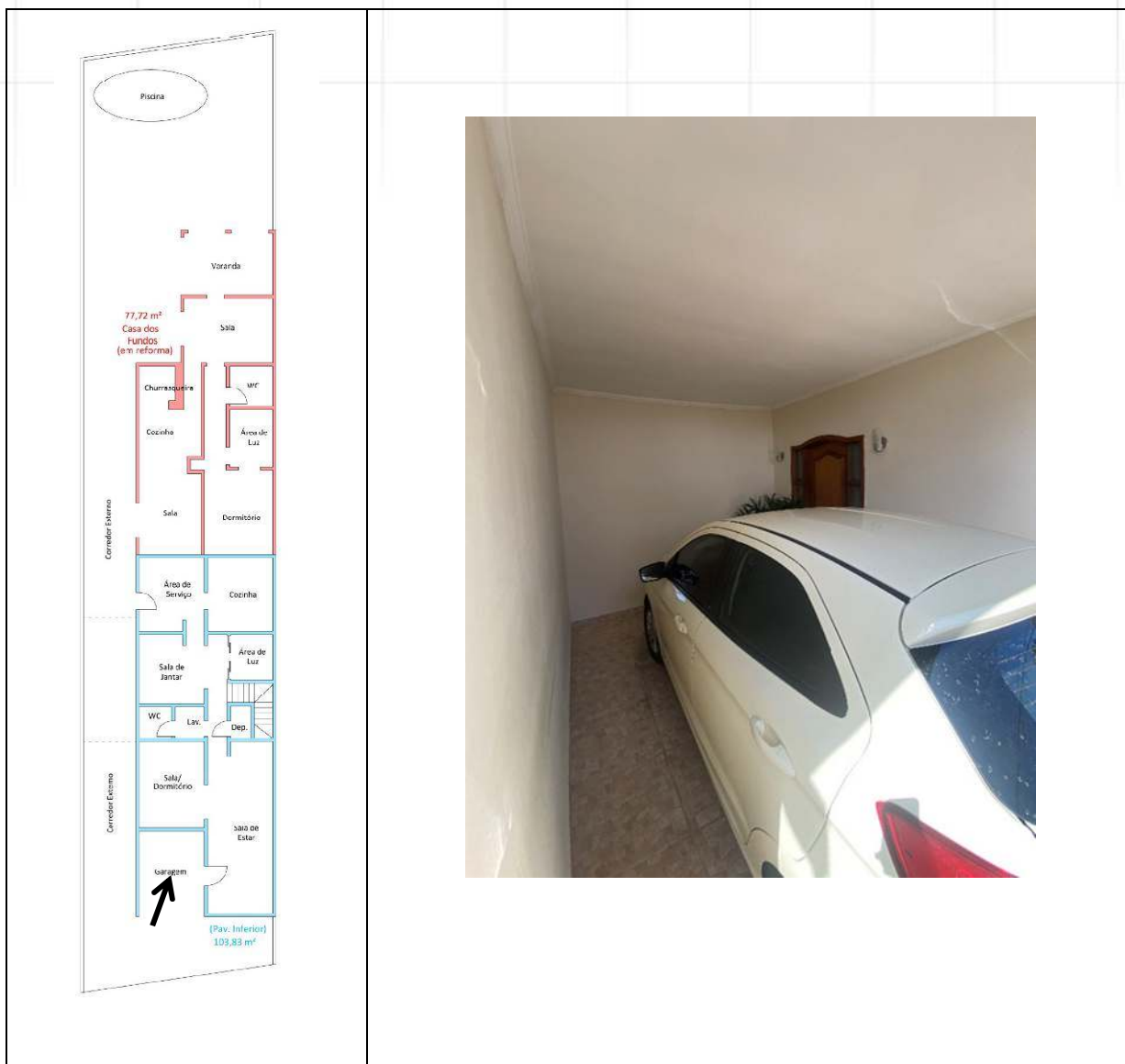
FOTO 03



VISTA FRONTAL DA CASA.



FOTO 04



GARAGEM.



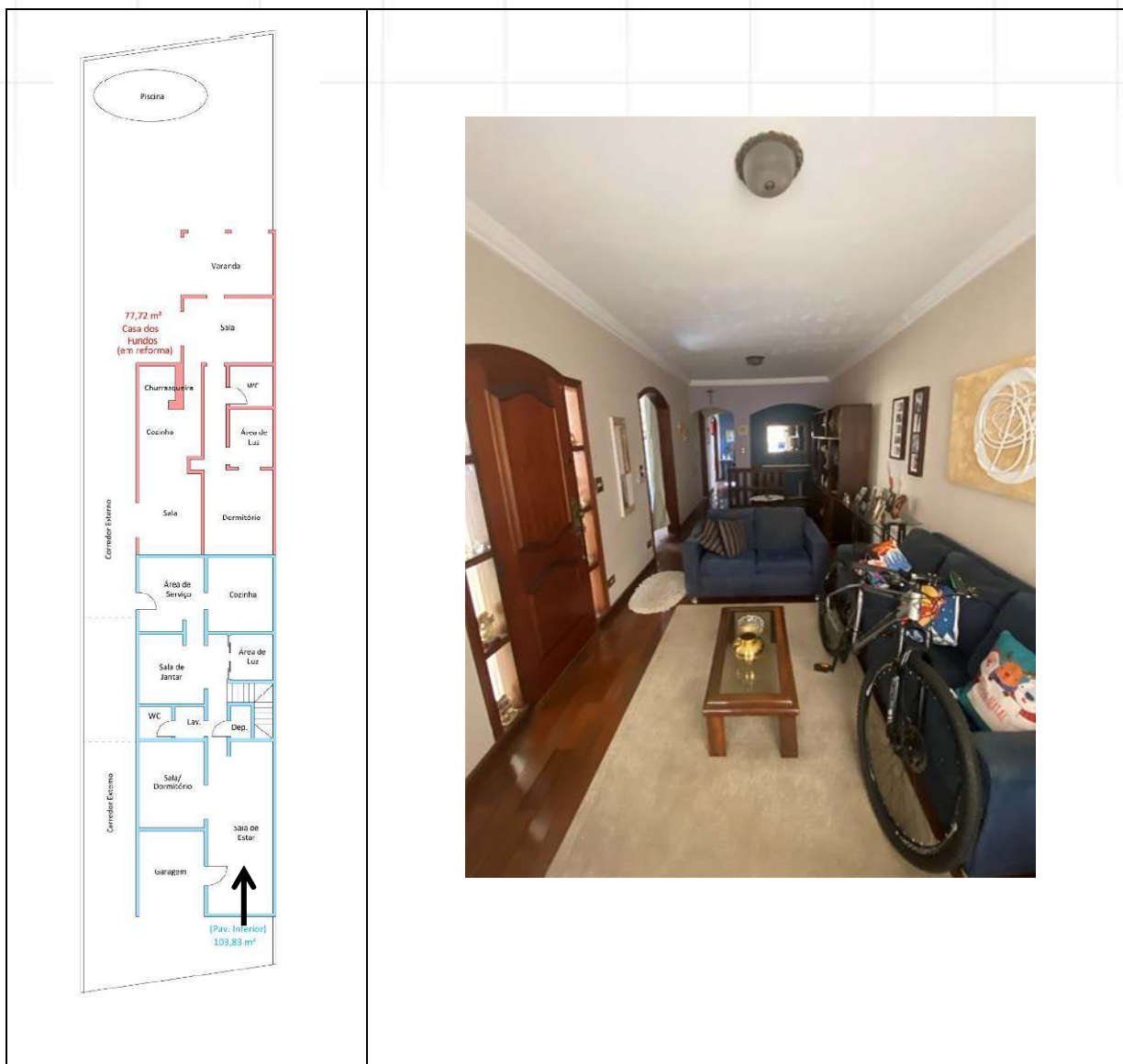
FOTO 05



CORREDOR EXTERNO, PODENDO-SE NOTAR PARTE DO PAVIMENTO SUPERIOR DA CASA DA FRENTE.



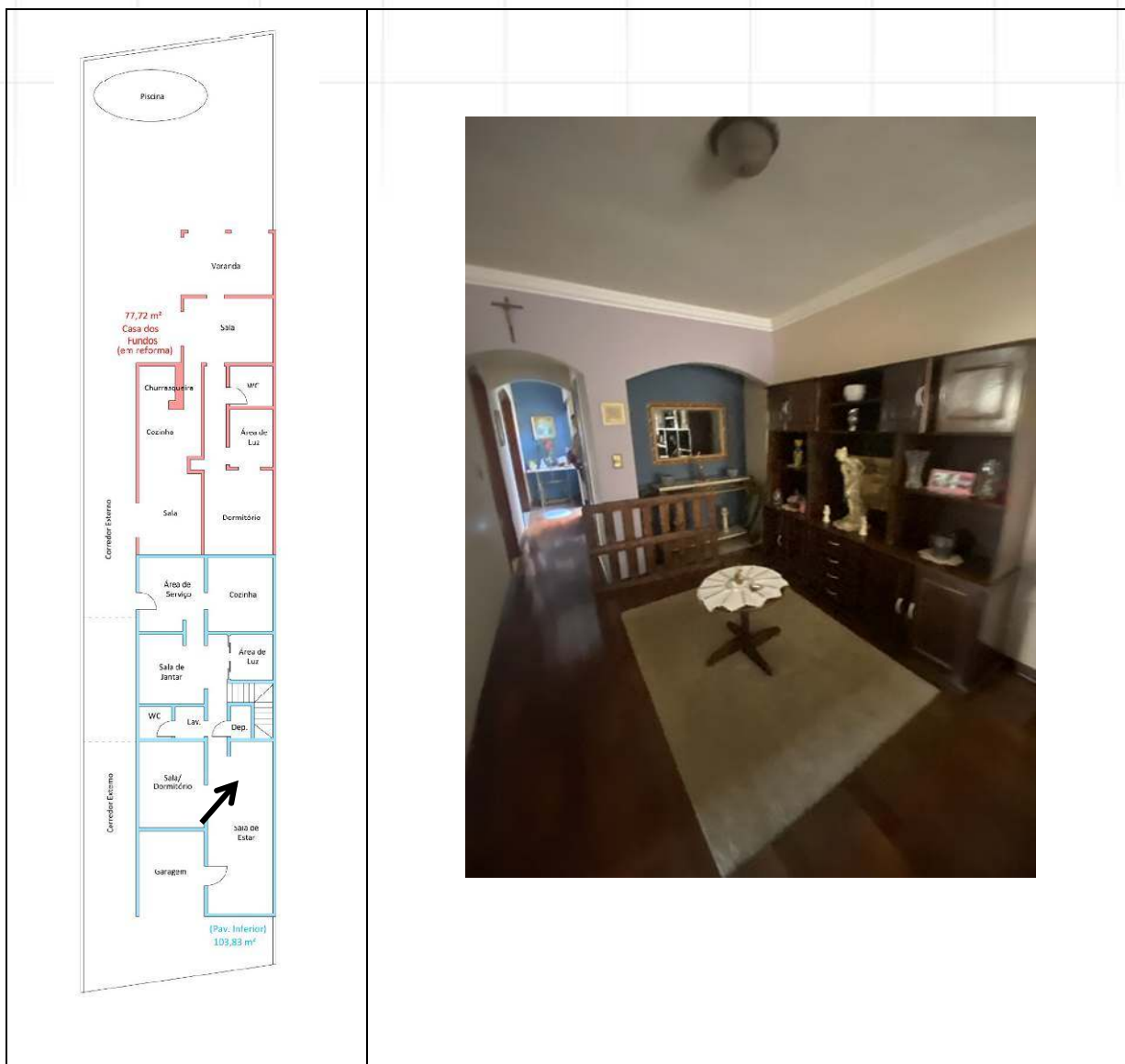
FOTO 06



SALA DE ESTAR.



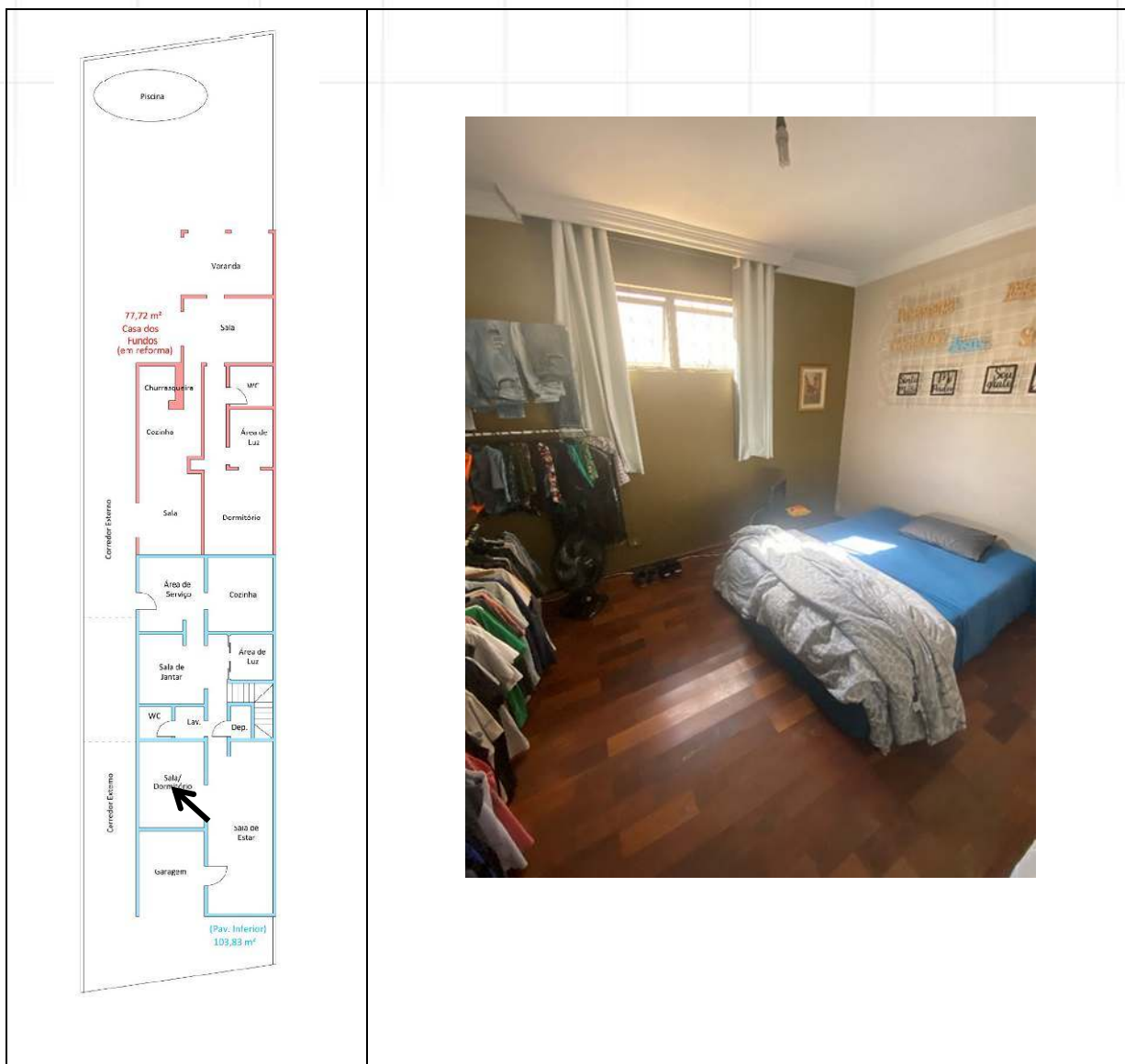
FOTO 07



SALA DE ESTAR.



FOTO 08



SALA DE TV ADAPTADA COMO DORMITÓRIO.



FOTO 09



CIRCULAÇÃO INTERNA.



FOTO 10



LAVATÓRIO.



FOTO 11



BANHEIRO SOCIAL.



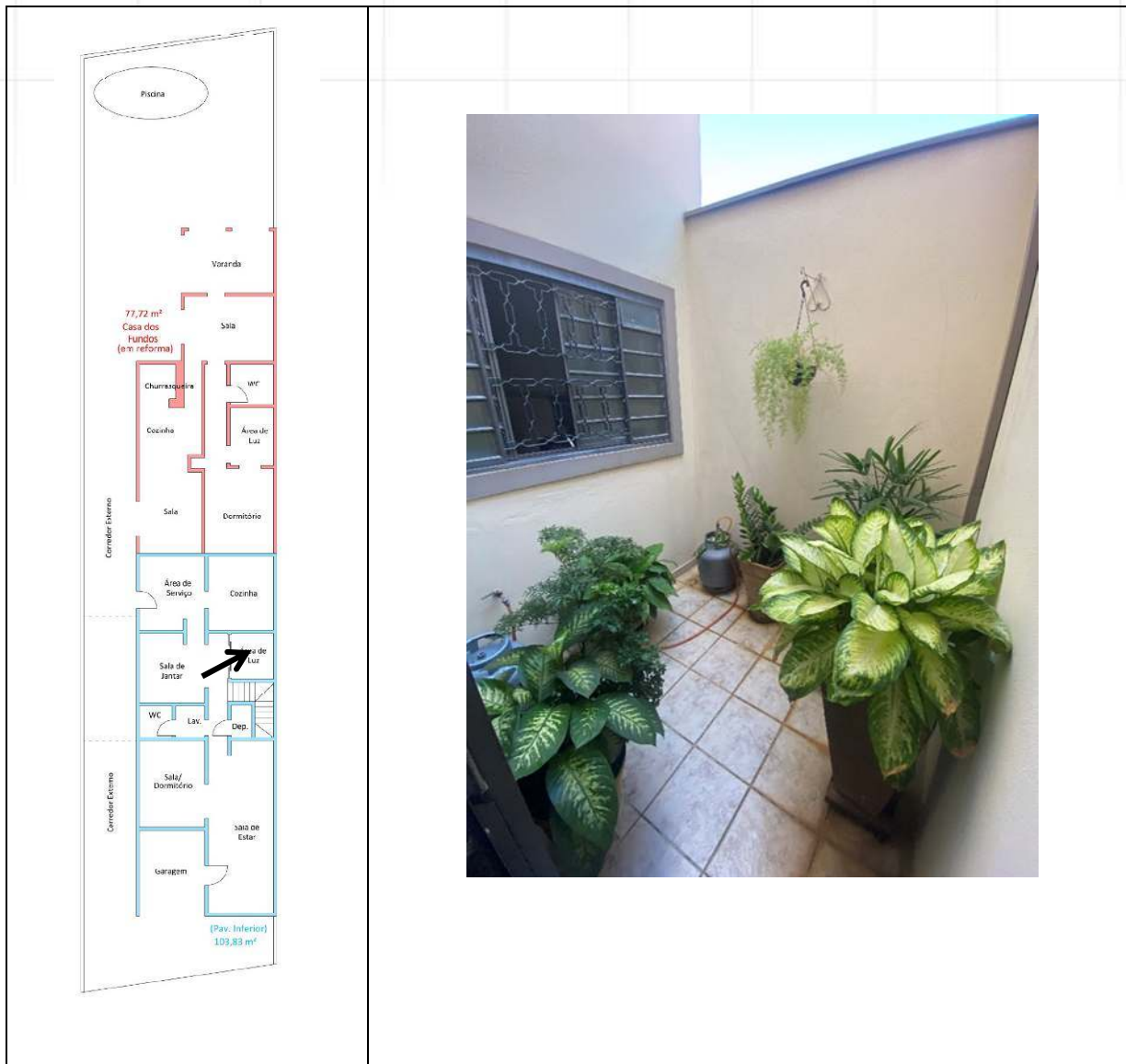
FOTO 12



DESPENSA.



FOTO 13



ÁREA DE LUZ.



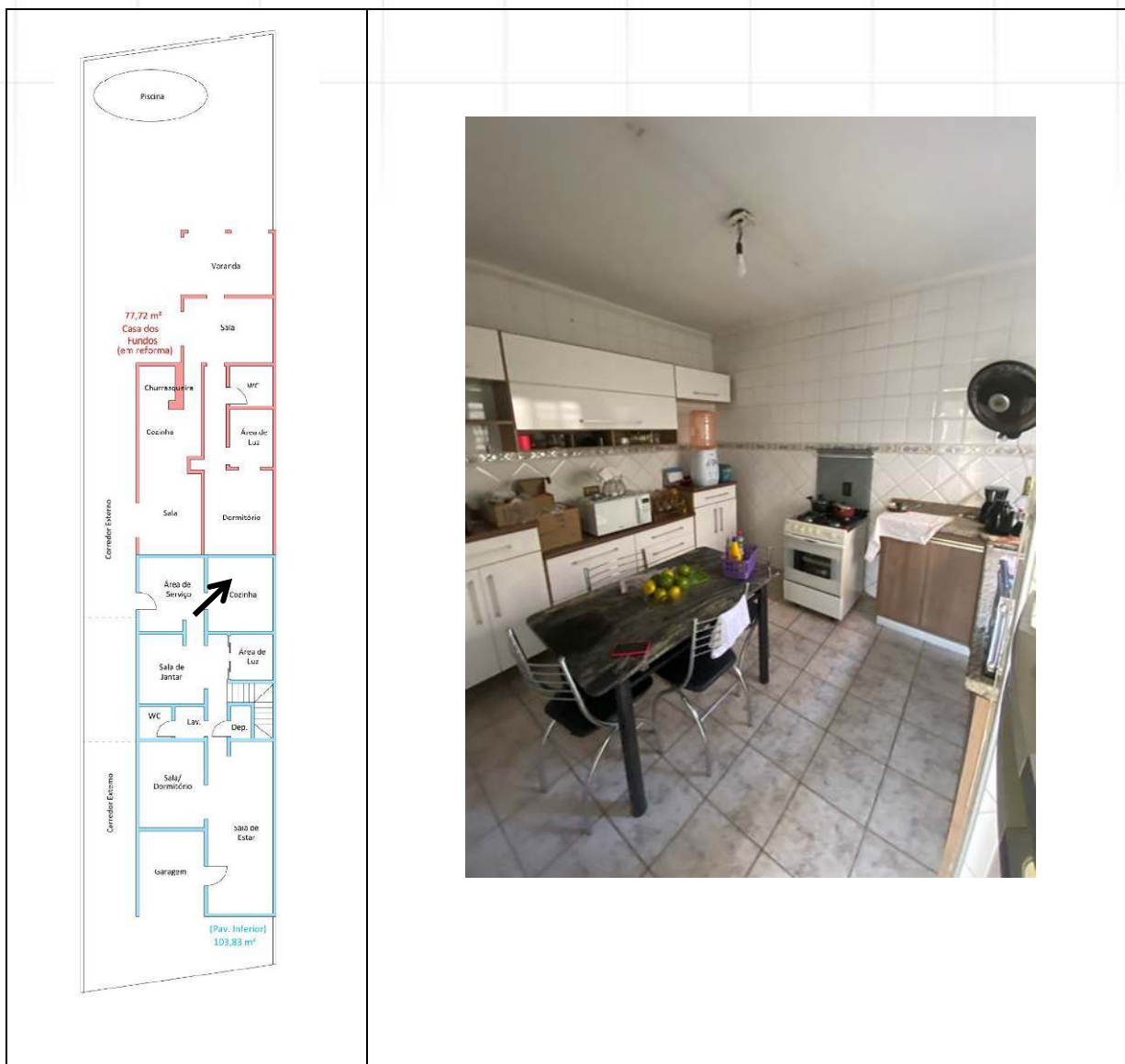
FOTO 14



SALA DE JANTAR.



FOTO 15



COZINHA.



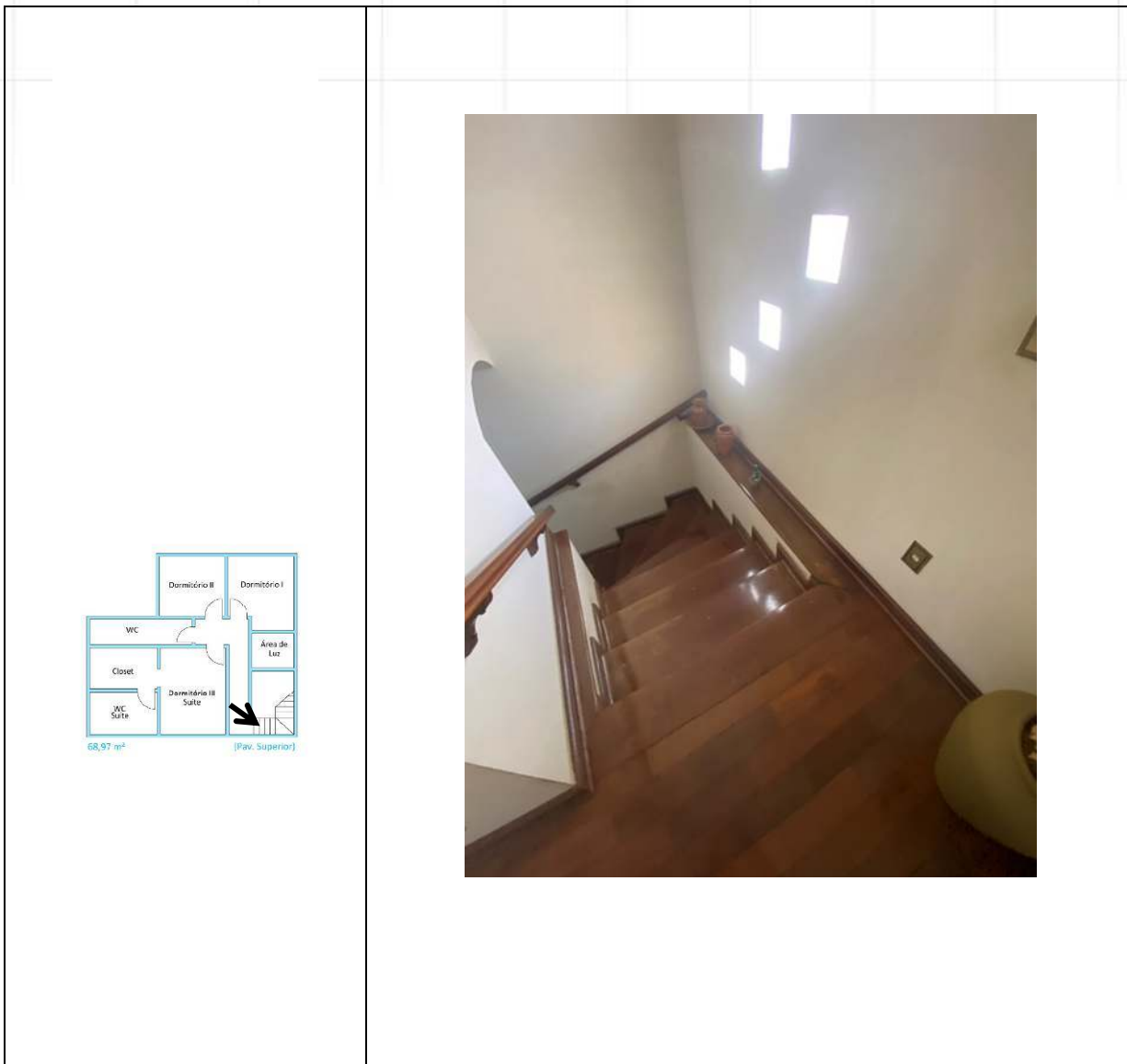
FOTO 16



ÁREA DE SERVIÇO.



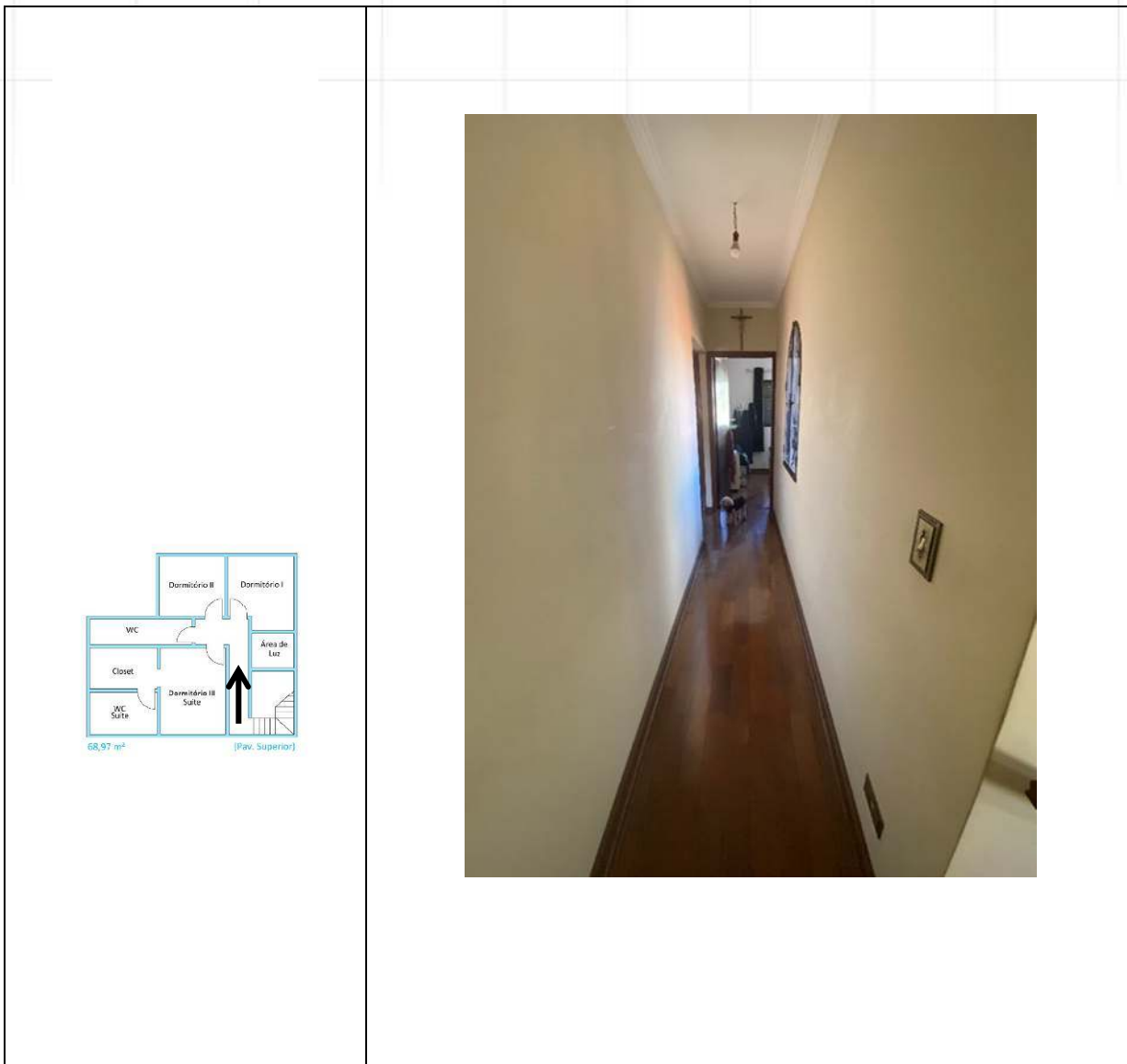
FOTO 17



ESCADA VISTA PELO PAVIMENTO SUPERIOR.



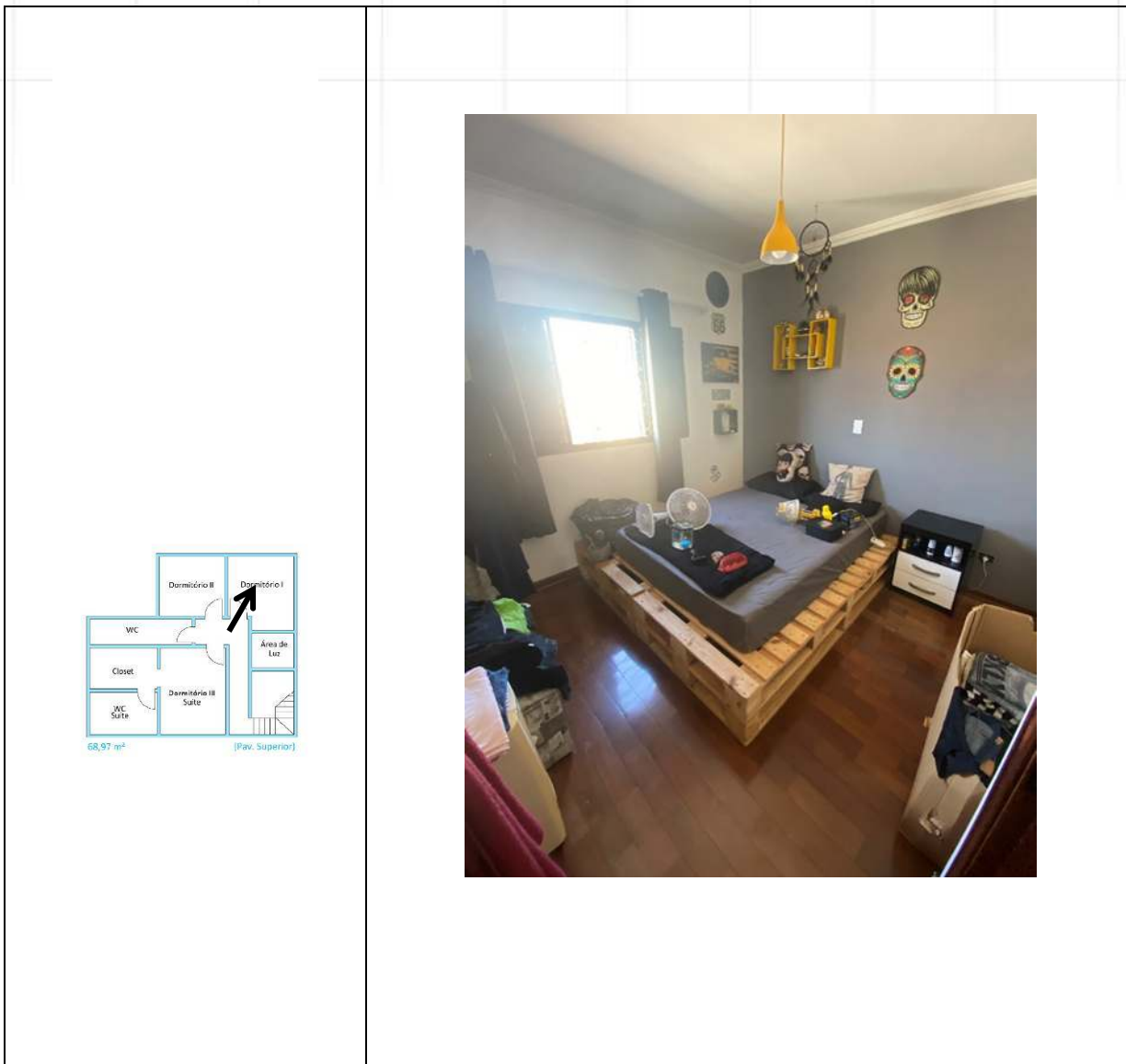
FOTO 18



CIRCULAÇÃO DO PAVIMENTO SUPERIOR.



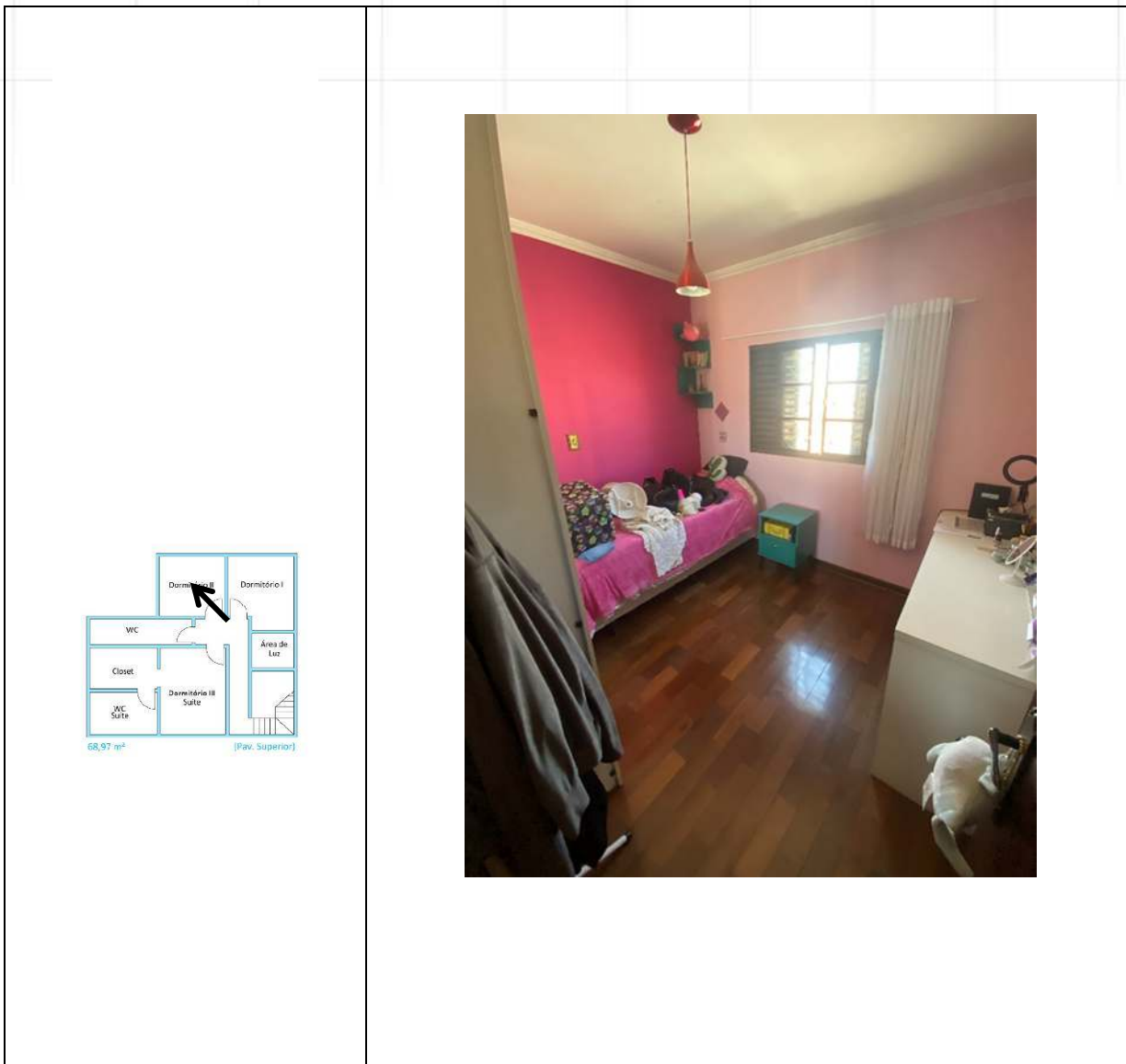
FOTO 19



DORMITÓRIO I.



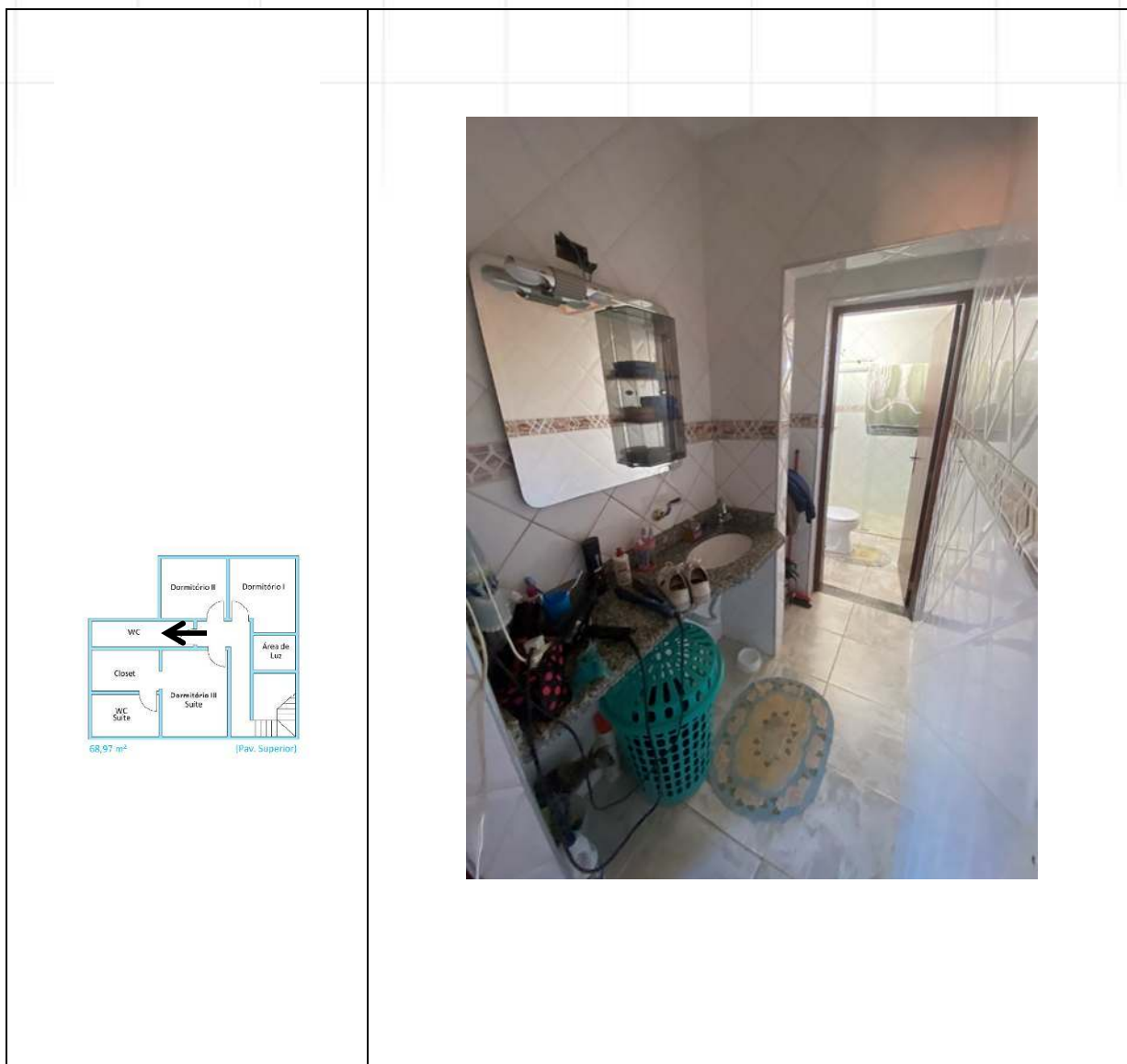
FOTO 20



DORMITÓRIO II.



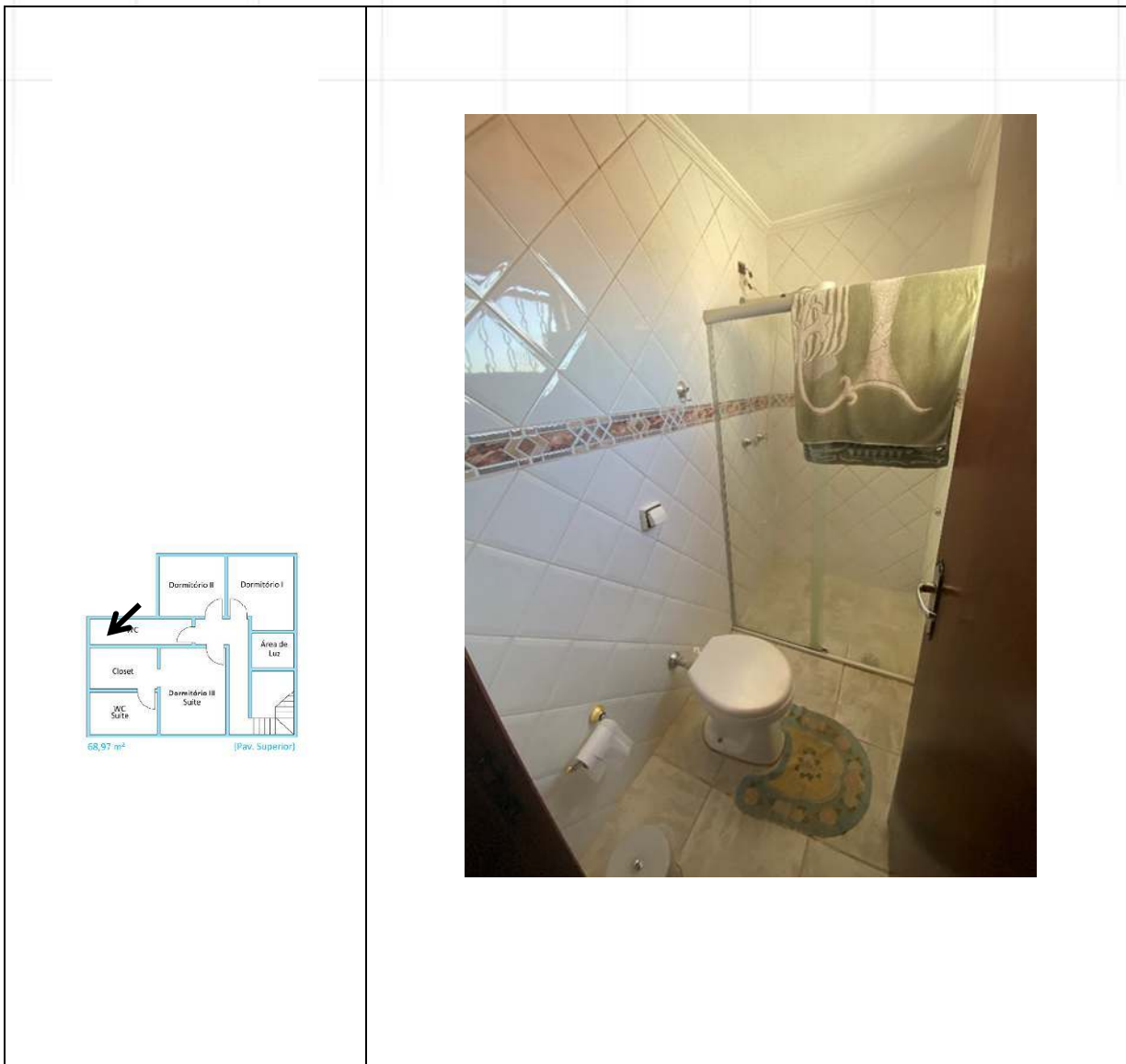
FOTO 21



BANHEIRO SOCIAL.



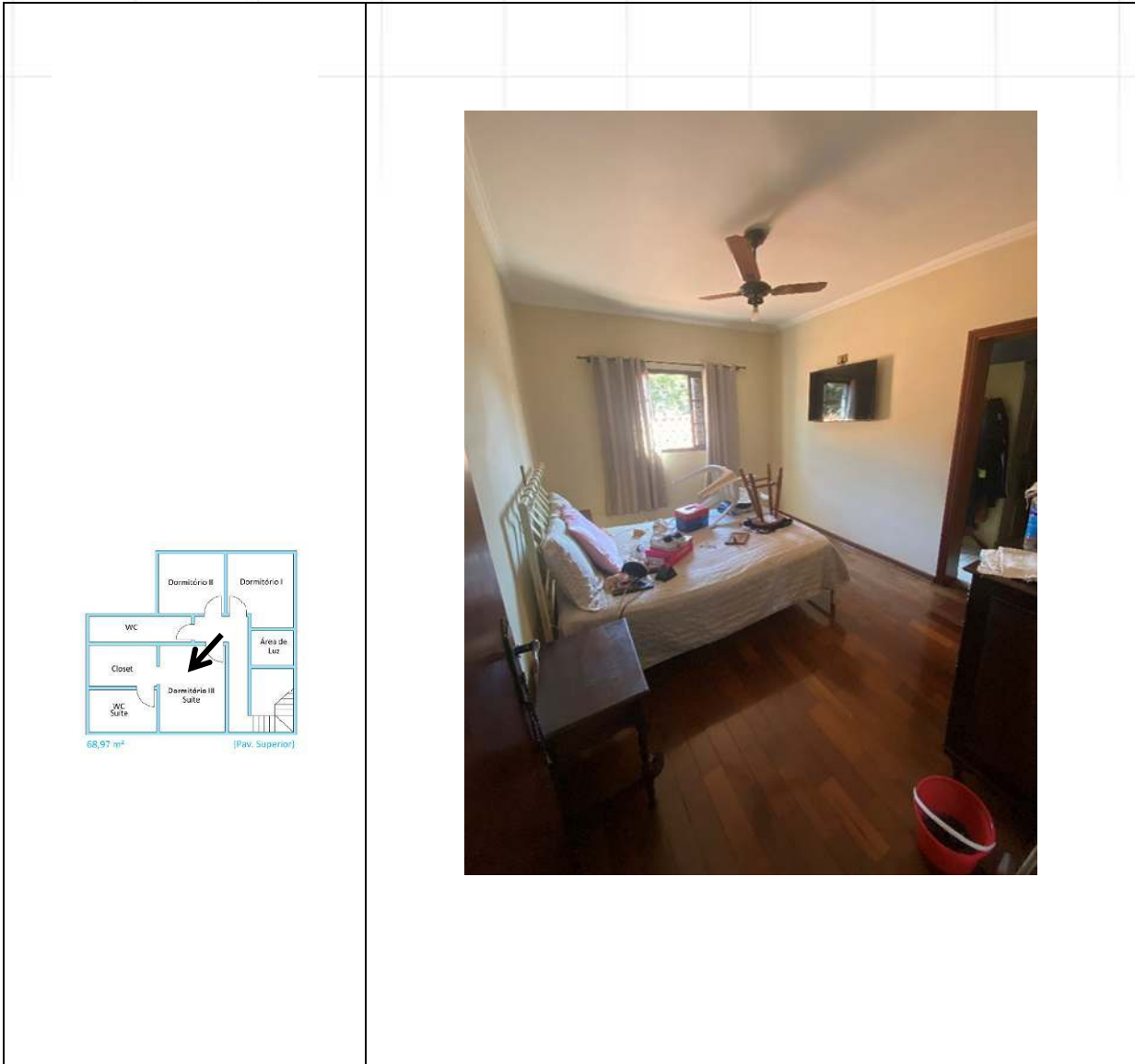
FOTO 22



BANHEIRO SOCIAL.



FOTO 23



DORMITÓRIO III - SUÍTE.



FOTO 24



CLOSET DO DORMITÓRIO III.



FOTO 25



BANHEIRO DO DORMITÓRIO III.



FOTO 26



CIRCULAÇÃO EXTERNA, NO ACESSO À CASA DOS FUNDOS.



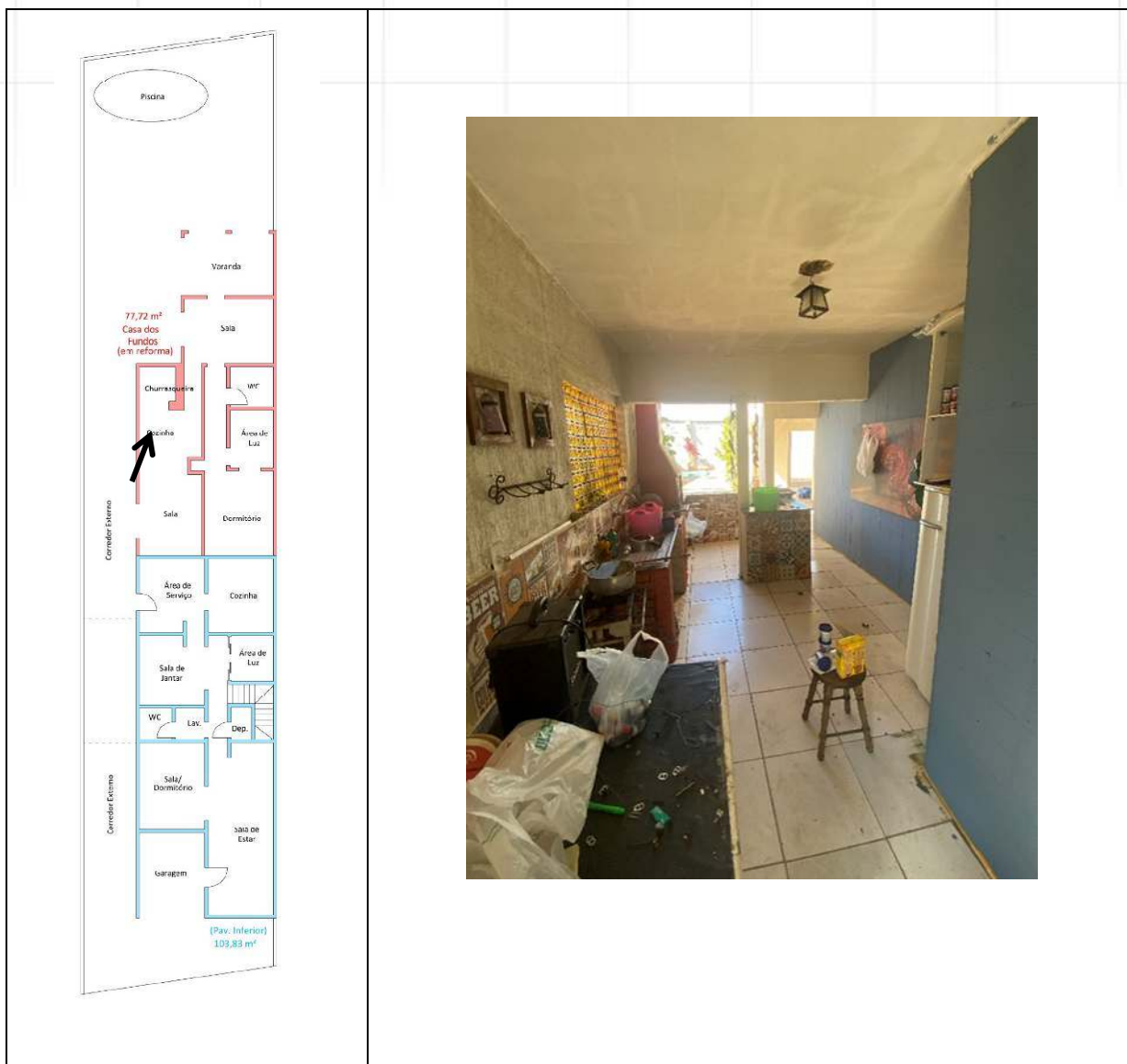
FOTO 27



SALA.



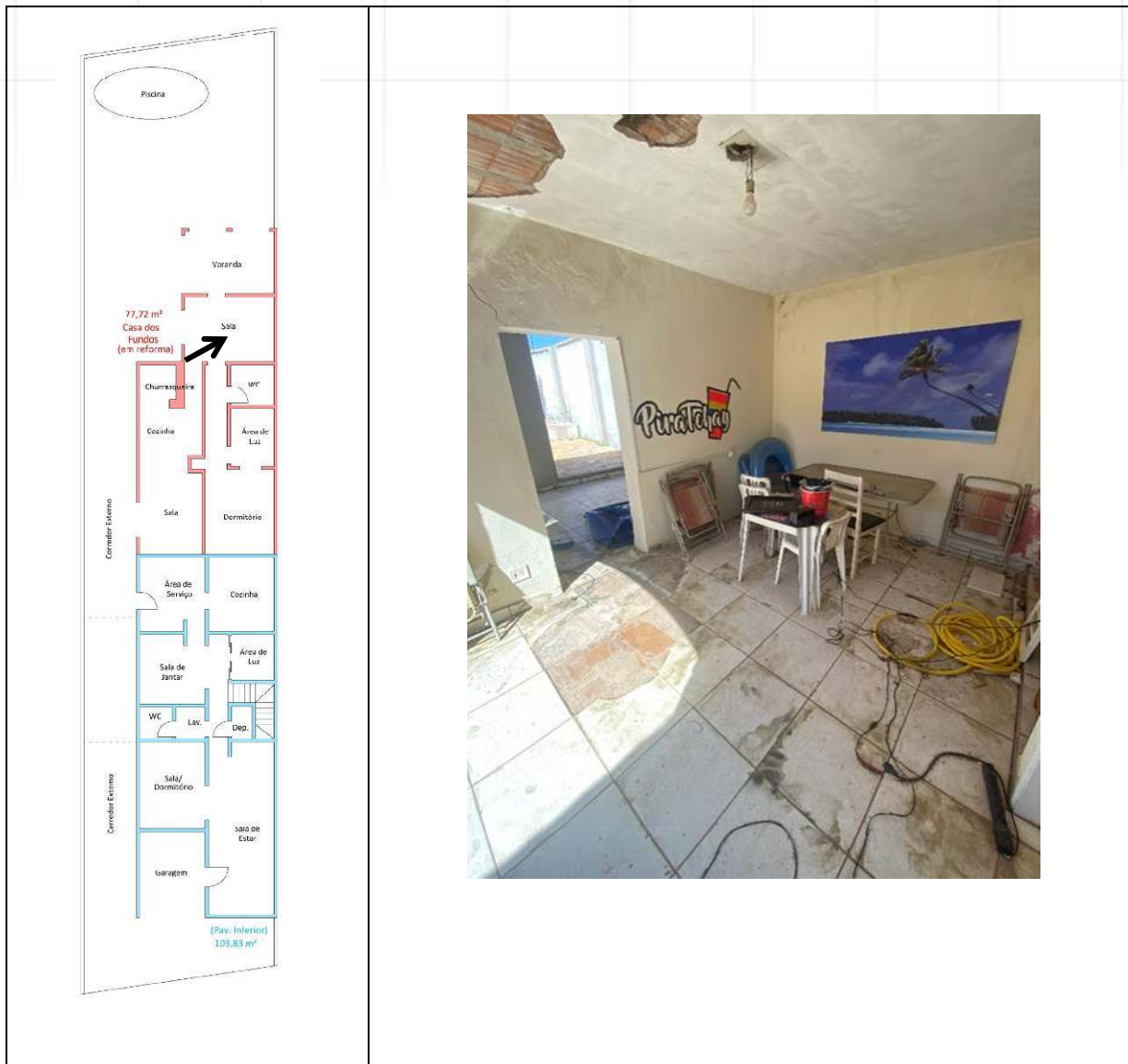
FOTO 28



COZINHA E ÁREA GOURMET.



FOTO 29



SALA.



FOTO 30



CIRCULAÇÃO INTERNA DA CASA DOS FUNDOS.



FOTO 31



BANHEIRO.



FOTO 32



DORMITÓRIO.



FOTO 33



DETALHE DO HALL DO DORMITÓRIO, PODENDO-SE NOTAR O ESTÁGIO DA REFORMA PARALISADA.



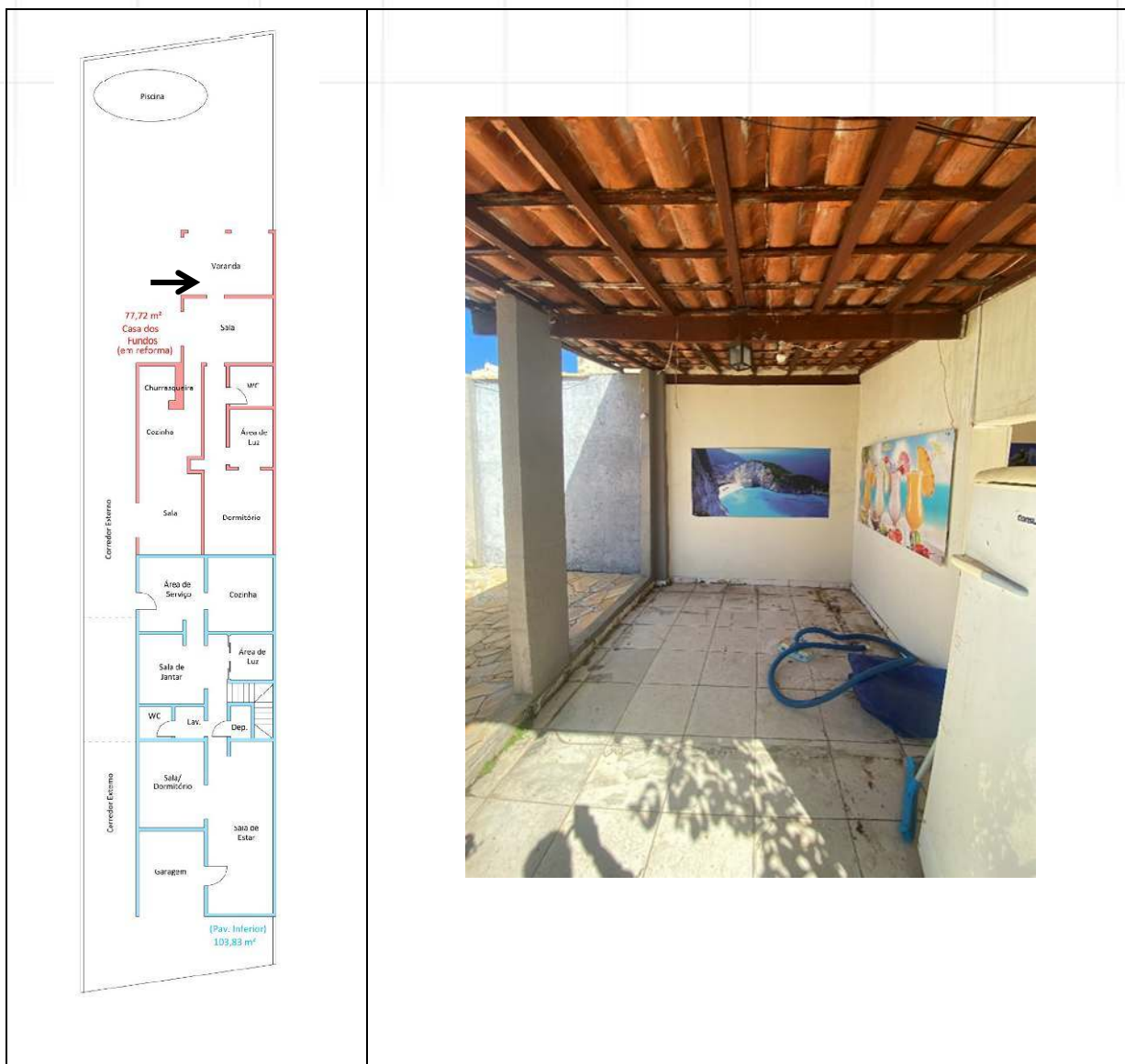
FOTO 34



ÁREA DE LUZ.



FOTO 35



VARANDA.



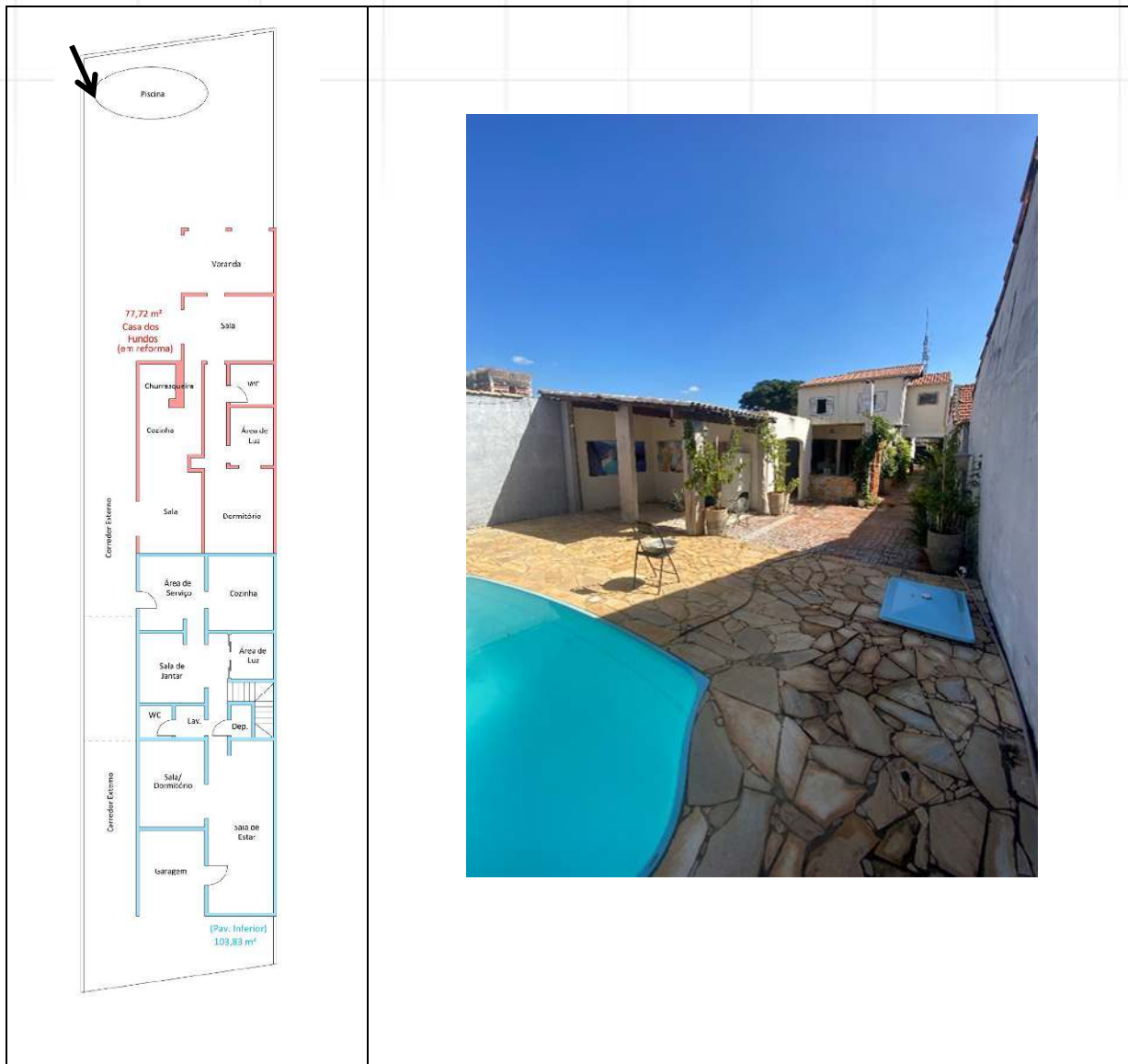
FOTO 36



FUNDOS DO IMÓVEL, PODENDO-SE NOTAR A PISCINA.



FOTO 37



VISTA GERAL DO IMÓVEL, A PARTIR DOS FUNDOS.



FOTO 38



OUTRA VISTA DA CASA DOS FUNDOS.



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 Engenharías.

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 (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	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 _{mi}	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 equipadas vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	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. (1*) – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.				
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-								Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-								Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1.200- 4.000 (1*)

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade							Área		Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _f	Coef de área C _a	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)		
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	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 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	60 - 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 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência de 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 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".

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

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

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

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

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

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 "Ce" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.



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

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

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

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

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



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

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

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

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

Faixa " <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 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 (I_e), e a vida referencial (I_r) 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:

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

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 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:

$$Vu = R\$ 1.064,78/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 1.064,78/m² (um mil, sessenta e quatro reais e setenta e oito 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:** Travessa da Saudade 175 Nova América PIRACICABA - SP **Data:** 25/05/2022
Cliente: Eng. Felipe Portes
Área m²: 384,00 **Modalidade:** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 935,13
Desvio Padrão: 244,65
 - 30% : 654,59
 + 30% : 1.215,67

Coefficiente de Variação: 26,1600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.092,78
Desvio Padrão: 193,01
 - 30% : 764,94
 + 30% : 1.420,61

Coefficiente de Variação: 17,6600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.092,78
TESTADA: -0,0200 **PROFUNDIDADE:** 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 **FATOR ÁREA:** 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.064,78000 **VALOR TOTAL (R\$):** 408.874,36

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.016,84
INTERVALO MÁXIMO: 1.168,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 968,64
INTERVALO MÁXIMO: 1.160,92

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0011046-30.2019.8.26.0451

DATA : 25/05/2022

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 MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	276,37
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	8,90
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

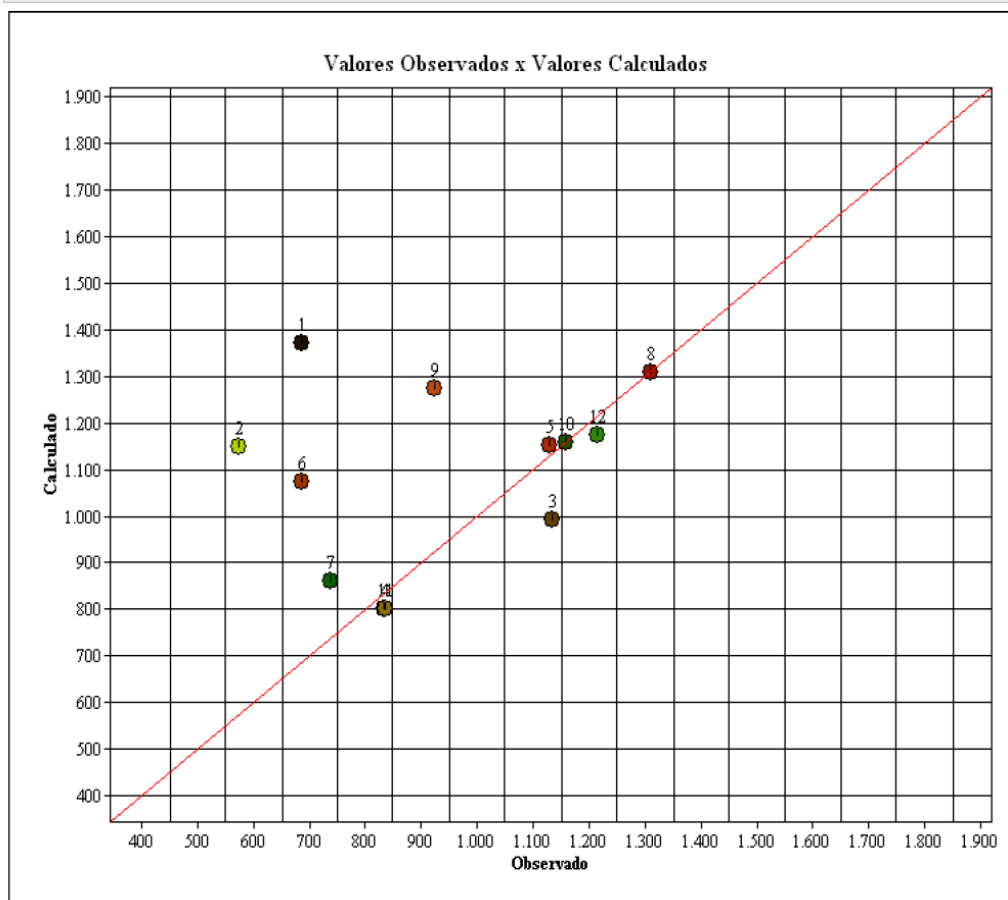
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Benedito Faustino de Toledo ,SN	685,28	1.371,10	2,0008	1,0014
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Pe. João Manoel da Silva ,318	573,89	1.148,24	2,0008	1,0017
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Dom Pedro I ,2226	1.133,35	992,87	0,8761	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Baronesa Dona Rita ,104	832,90	801,60	0,9624	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Baronesa Dona Rita ,SN	1.129,14	1.150,64	1,0190	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Dom Pedro II ,2361	686,07	1.072,26	1,5629	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Dr. Otávio Teixeira Mendes ,2485	738,85	859,48	1,1633	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Pe. João Manoel da Silva ,121	1.309,65	1.309,65	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Pe. João Manoel da Silva ,26	924,37	1.275,65	1,3800	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Quinze de Novembro ,2331	1.158,31	1.158,31	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Quinze de Novembro ,2341	836,17	800,95	0,9579	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Travessa Almeida Júnior ,271	1.213,64	1.172,56	0,9662	1,0000



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	685,28	1.371,10
2	573,89	1.148,24
3	1.133,35	992,87
4	832,90	801,60
5	1.129,14	1.150,64
6	686,07	1.072,26
7	738,85	859,48
8	1.309,65	1.309,65
9	924,37	1.275,65
10	1.158,31	1.158,31
11	836,17	800,95
12	1.213,64	1.172,56

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 = 384,00 m²

Vu: Valor Unitário obtido = R\$ 1.064,78/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times Vu$$

$$VT = 384,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.064,78/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 408.875,52$$

(quatrocentos e oito mil, oitocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos)

Válido para Maio/2022



4.2. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1 – Casa da Frente

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

Valor Unitário Adotado: 2,154 x R8-N



$$Vu = 2,154 \times R\$ 1.666,87/m^2 = R\$ 3.590,44/m^2$$

Área Construída: 172,80 m²

Idade: 40 anos

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

$$VB_1 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VB₁ = Valor da casa da frente;

A = área construída = 172,80 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 3.590,44/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 40 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

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

K = 0,4980.



Substituindo e calculando, vem:

$$VB_1 = 172,80 \text{ m}^2 \times R\$ 3.590,44/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,4980 \times (1 - 0,20))$$

$$VB_1 = R\$ 371.264,13$$

(trezentos e setenta e um mil, duzentos e sessenta e quatro reais e treze centavos)

Válido para Maio/2022

4.2.1 – Casa dos Fundos

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



$$Vu = 1,497 \times R\$ 1.666,87/\text{m}^2 = R\$ 2.495,30/\text{m}^2$$

Área Construída: 77,72 m²

Idade: 50 anos

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



$$\mathbf{VB_2 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))}$$

onde:

VB_2 = Valor da casa dos fundos;
 A = área construída = 77,72 m²;
 Vu = valor unitário = R\$ 2.495,30/m²;
 R = valor residual = 0,20;
 X = Idade = 50 anos;
 Ie = Vida Referencial = 70 anos;
 Estado de conservação = reparos importantes (g);
 K = 0,2095.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_2 = 77,72 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.495,30/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,2095 \times (1 - 0,20))$$

$$\mathbf{VB_2 = \text{R\$ } 71.290,40}$$

(setenta e um mil, duzentos e noventa reais e quarenta centavos)

Válido para Maio/2022

4.3. - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

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

$$VB = VB_1 + VB_2$$

$$VB = \text{R\$ } 371.264,13 + \text{R\$ } 71.290,40$$

$$\mathbf{VT = \text{R\$ } 442.554,53}$$

(quatrocentos e quarenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e três centavos)

Válido para Maio/2022



4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 408.875,52 + R\$ 442.554,53$$

$$VI = R\$ 851.430,05$$

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{VI = R\$ 850.000,00}$$

(oitocentos e cinquenta mil reais)



V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Travessa da Saudade, nº 175, Nova América**, objeto da **matrícula nº 43.515, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo, objeto de avaliação nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **ANTONIO AUGUSTO MANIERO**, em face de **ROBSON MODA E OUTRO(S)**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA – SP, AUTOS nº 0011046-30.2019.8.26.0451**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 850.000,00
(oitocentos 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 99 (noventa e nove) 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, 25 de Maio 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 : 25/05/2022
 SETOR : 12 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 138,13 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Benedito Faustino de Toledo NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Nova América 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: 394,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,40
 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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Menegalli Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34260030
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 685,28
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.371,10
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.0008
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0014
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 : 1

DATA DA PESQUISA : 25/05/2022

SETOR : 12 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2022
 SETOR : 12 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 138,13 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pe. João Manoel da Silva NÚMERO : 318
 COMP.: BAIRRO : Nova América 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: 277,50 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,75
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 143,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,355 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 469.844,49 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\$) : 699.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Menegalli Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34260030
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 573,89
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.148,24
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.0008
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 : 0,00	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 : 25/05/2022

SETOR : 12 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2022
 SETOR : 9 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 276,37 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dom Pedro I NÚMERO : 2226
 COMP.: BAIRRO : Nova América 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: 542,64 TESTADA - (cf) m 19,38 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 205,58 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 414.086,58 VALOR ARBITRADO (R\$) : 150.000,00

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\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Junqueira
 CONTATO : TELEFONE : (19)-21054444
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.133,35
TESTADA Cf : -0,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 992,87
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8761
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

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

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 25/05/2022

SETOR : 9 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2022
 SETOR : 9 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 276,37 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Baronesa Dona Rita NÚMERO : 104
 COMP. : BAIRRO : Nova América 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: 346,50 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 23,10
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 36,85 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,407 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 26.399,61 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Menegalli 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 : 832,90
TESTADA Cf : -0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 801,60
PROFUNDIDADE Cp : 0,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9624
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 25/05/2022

SETOR : 9 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2022
 SETOR : 9 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 276,37 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Baronesa Dona Rita NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Nova América 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: 231,15 TESTADA - (cf) m 9,10 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,40
 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\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Junqueira
 CONTATO : TELEFONE : (19)-21054444
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 25/05/2022

SETOR : 9 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2022
 SETOR : 9 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 276,37 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dom Pedro II NÚMERO : 2361
 COMP.: BAIRRO : Nova América 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: 55,08 TESTADA - (cf) m 4,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 12,24
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 59,95 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 106.211,38 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Bevi
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34339473
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 686,07
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.072,26
PROFUNDIDADE Cp : 0,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,5629
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008
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 : 6

DATA DA PESQUISA : 25/05/2022

SETOR : 9 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2022
 SETOR : 9 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 276,37 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Otávio Teixeira Mendes NÚMERO : 2485
 COMP.: BAIRRO : Nova América 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: 785,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 78,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 472,11 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,454 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 769.567,08 VALOR ARBITRADO (R\$): 500.000,00

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\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Menegalli 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 : 738,85
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 859,48
PROFUNDIDADE Cp : 0,16	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1633
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 25/05/2022

SETOR : 9 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2022
 SETOR : 9 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 276,37 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pe. João Manoel da Silva NÚMERO : 121
 COMP.: BAIRRO : Nova América 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 92,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 122.588,39 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\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Vila Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34215795
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.309,65
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.309,65
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

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

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 25/05/2022

SETOR : 9 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2022
 SETOR : 9 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 276,37 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pe. João Manoel da Silva NÚMERO : 26
 COMP.: BAIRRO : Nova América 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: 71,40 TESTADA - (cf) m 11,90 PROF. EQUIV. (Pe) : 6,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 55,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 118.407,72 VALOR ARBITRADO (R\$) : 150.000,00

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\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : SZaidan Negócios Imobiliários
 CONTATO : TELEFONE : (19)-34114118
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 924,37
TESTADA Cf : -0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.275,65
PROFUNDIDADE Cp : 0,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.3800
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0004
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 25/05/2022

SETOR : 9 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2022
 SETOR : 9 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 276,37 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Quinze de Novembro NÚMERO : 2331
 COMP.: BAIRRO : Nova América 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: 295,90 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,59
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 141,80 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 152.255,05 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. Valdemir TELEFONE : (19)-997681518
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.158,31
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.158,31
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

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

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 25/05/2022

SETOR : 9

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2022
 SETOR : 9 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 276,37 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Quinze de Novembro NÚMERO : 2341
 COMP.: BAIRRO : Nova América 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: 346,71 TESTADA - (cf) m 12,40 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,96
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 249,95 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.666,87
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 250.092,99 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Menegalli 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 : 836,17
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 800,95
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9579
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

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

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 25/05/2022

SETOR : 9 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2022
 SETOR : 9 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 276,37 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Travessa Almeida Júnior NÚMERO : 271
 COMP.: BAIRRO : Nova América CIDADE : PIRACICABA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.320,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 66,00
 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\$) : 1.780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Frias Neto Negócios Imobiliários
 CONTATO : TELEFONE : (19)-33725000
 OBSERVAÇÃO :
 Construções sem valor comercial

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.213,64
TESTADA Cf :	-0,13 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.172,56
PROFUNDIDADE Cp :	0,10 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9662
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 : 12

DATA DA PESQUISA : 25/05/2022

SETOR : 9 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1