



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



1009852-12.2018.8.26.0451

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, requerida por **WLADEMIR GONZALES**, em face de **VLADEMIR GONZALEZ FILHO 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 **Av. Fioravante Cenedese, nº 1300, Artêmis**, objeto da **matrícula nº 37.464, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 11 de fevereiro de 2.019.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 240.000,00
(duzentos e quarenta mil reais)

Valor Válido para Fevereiro/2019.



FACHADA DO IMÓVEL LOCALIZADO NA **AV. FIORAVANTE CENEDESE, Nº 1300, ARTÊMIS,** OBJETO DA **MATRÍCULA Nº 37.464, DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIRACICABA,** CIDADE DE PIRACICABA, ESTADO DE SÃO PAULO.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se a uma **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, requerida por **WLADEMIR GONZALES**, em face de **VLADEMIR GONZALEZ FILHO E OUTRO(s)**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA - SP, AUTOS nº 1009852-12.2018.8.26.0451** e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Matrícula nº 37.464, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, assim descrito:

IMÓVEL: O lote de terreno sob nº 08, da Quadra F, do loteamento denominado "Jardim Itaíçaba", situado no Distrito de Artêmis, deste Município, com frente para o prolongamento da Avenida Fioravante Canedese, lado par, que assim se descreve: mede 5,00 m (cinco metros) de frente para a referida via pública, 14,14 m (catorze metros e catorze centímetros) em curva de esquina com a Rua 7, de um lado mede 23,00 m (vinte e três metros) e confronta com o lote nº 7, de outro lado mede 14,00 m (catorze metros) e confronta com a Rua 07 e nos fundos mede 14,00 m (catorze metros) e confronta com o lote nº 9, localizado na quadra que se completa com as Ruas 06 e 01, possuindo dito **terreno uma área de 304,62 metros quadrados**; cadastrado na Prefeitura Municipal local como lote 146, quadra 186, setor 46.

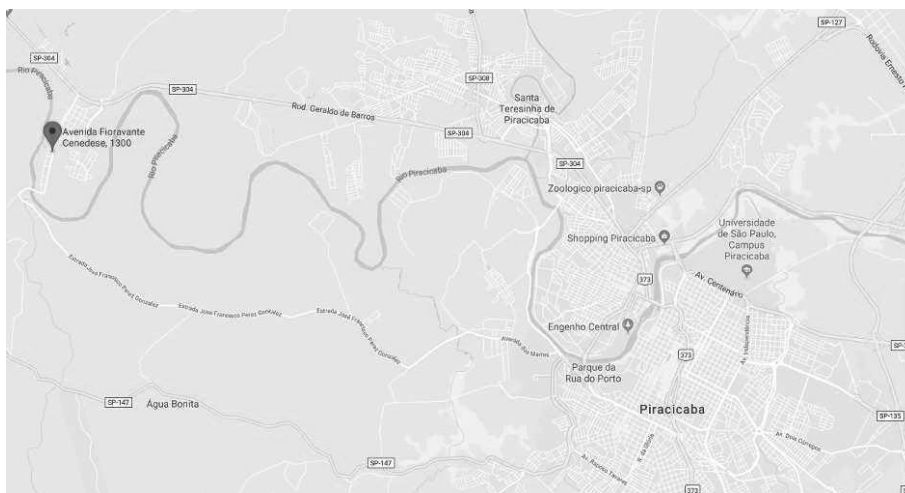


II - VISTORIA

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

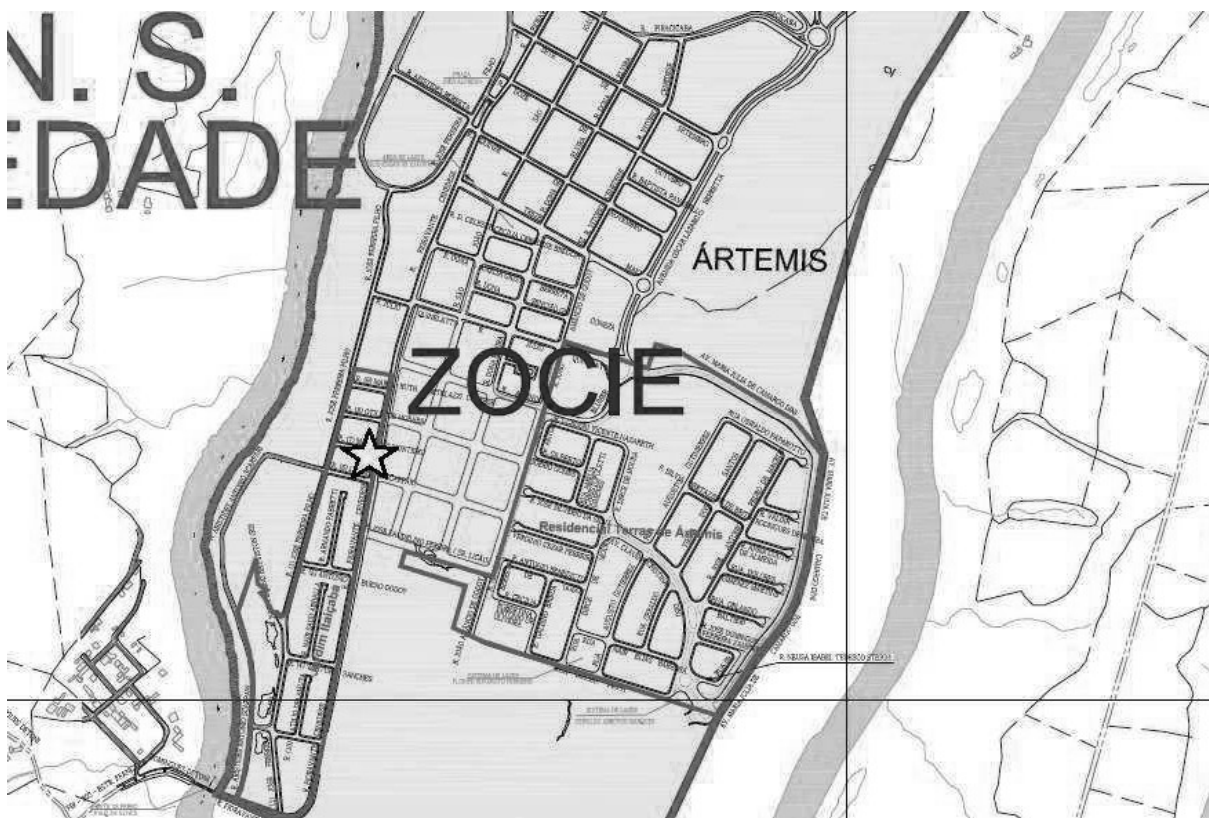
De acordo com o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento, publicadas pela Prefeitura Municipal de Piracicaba, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: ZOCIE – Zona de Ocupação Controlada Por Infraestrutura

Identificação na P.M. de Piracicaba:

CPD: 1104871

→ Setor 46 – Quadra 0186 – Lote 0146 – Sublote 0000



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:



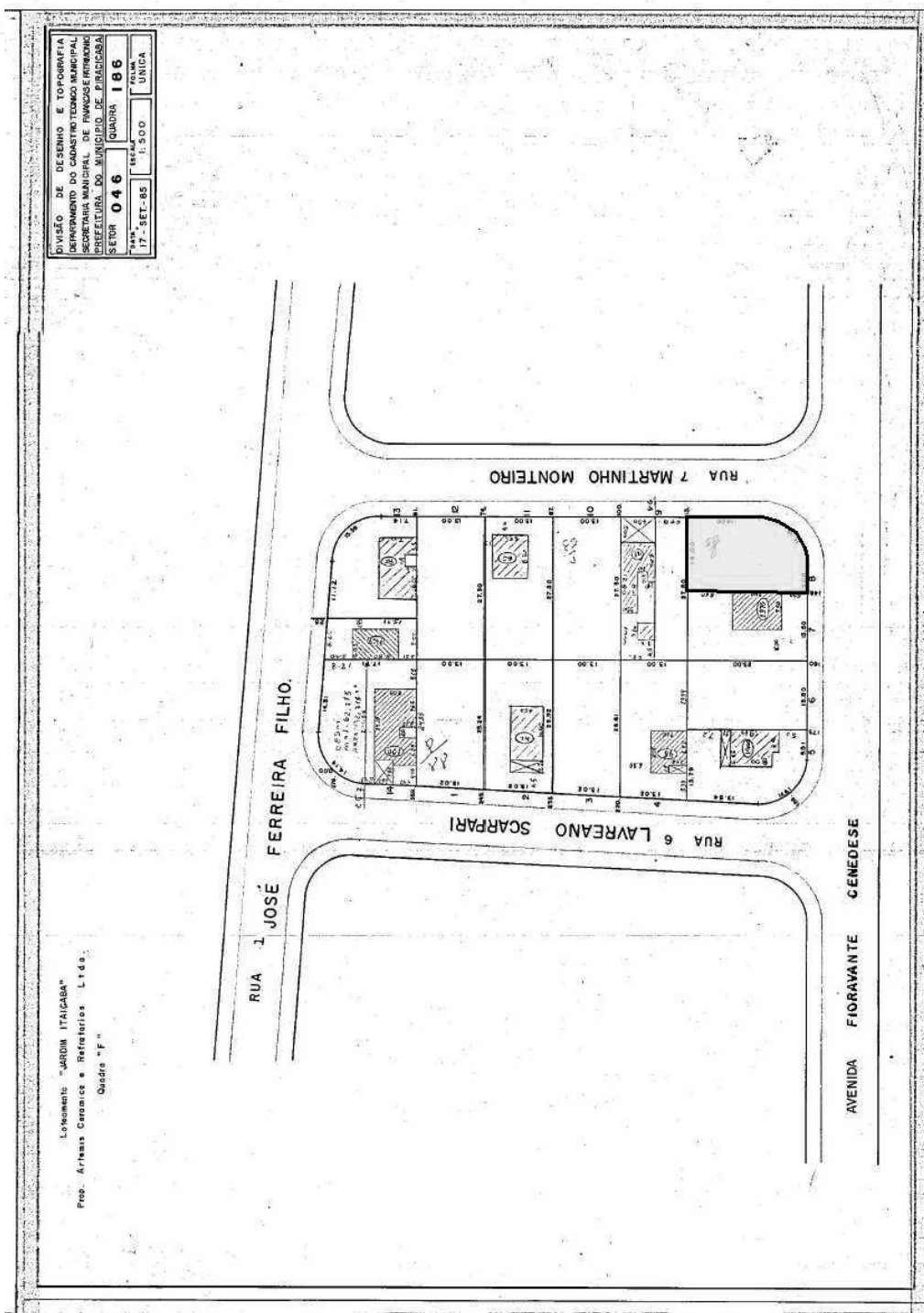
DADOS CADASTRAIS



Conteúdo	Valor
Situação cadastral	ATIVO
Inscrição Cadastral (DSQL)	0646018601460000
CPD	1104871
Logradouro do imóvel	RUA MARTINHO MONTEIRO, 25
Número do imóvel	25
Complemento do imóvel	
Bairro do imóvel	ARTEMIS
CEP do imóvel	13432000
Cidade	PIRACICABA
Área terreno	304.62
Área construída - Cadastro Imobiliário	64.41
Uso do prédio	RESIDENCIA
Unidades	0001
Loteamento	JARDIM ITAIÇABA
Cartório	1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Condomínio/Edifício	NULL
Área Construída x Fotointerpretada	0



QUADRA FISCAL





CERTIDÃO DE VALOR VENAL



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PIRACICABA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Estado de São Paulo - Brasil
Departamento de Administração Tributária
Divisão de Tributos Imobiliários

Certidão de Valor Venal N.º 422180 / 2019

Certifico que, ao imóvel situado a RUA MARTINHO MONTEIRO, N° 25 ,
Cidade PIRACICABA, CEP: 13432000, propriedade de ARTEMIS CERAMICA E
REFRATARIOS LTDA, com 304,62 m2 de área territorial e 64,41 m2 de área predial
e 0,00 m2 área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob
Setor 46, Quadra 0186, Lote 0146, Sub/Lote 0000 CPD: 1104871 , foi atribuído para
o exercício de 2019 o Valor Venal de R\$ 23.095,94 (Vinte e Três Mil e Noventa e
Cinco Reais e Noventa e Quatro centavos).

Valor Venal do Terreno:	R\$ 9.099,00
Valor Venal do Prédio:	R\$ 13.996,94

Tributos	Valor
IPTU	R\$ 80,84
Taxas	R\$ 153,04
Total:	R\$ 233,88

Piracicaba, 11 de Fevereiro de 2019 .



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O imóvel, objeto da presente demanda, situa-se no Distrito de Artêmis, 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 "proletário a médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é caracterizada por bares, restaurantes, supermercados, empresas de pequeno e médio 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, o imóvel situa-se em Zona de Ocupação Controlada Por Infraestrutura (ZOCIE), com os seguintes parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo:

ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA POR INFRAESTRUTURA
(ZOCIE 1, ZOCIE 2, ZOCIE 3, ZOCIE 4 e Perímetros Urbanos dos Distritos de Tupl, Guamlum (Tanquinho), Artemis e Ibltruna e Perímetros Urbanos das ZEUE de Santana, Santa Olímpla, e Anhumas.

I - Para os perímetros urbano dos Distritos e para as Zonas Especias de Urbanização Especifica de Santana, Santa Olímpla e Anhumas:

- a) CA (coeficiente de aproveitamento) = 4 (quatro);
- b) TO (taxa de ocupação p/ uso residencial) = 70% (setenta por cento);
- c) TO (taxa de ocupação p/ uso não residencial) = 80% (oitenta por cento);
- d) TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
- e) tamanho mínimo de lote = 200m² (duzentos metros quadrados).

II - Para o Balro Conceição (ZOCIE 2), Água Santa (ZOCIE 3), Santa Helena (ZOCIE 4), Dona Antonia (ZOCIE 4) e Águas das Pedras (ZOCIE 4):

- a) CA (coeficiente de aproveitamento) = 2 (dois);
- b) TO (taxa de ocupação) = 60% (sessenta por cento);
- c) TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
- d) tamanho mínimo de lote = 200m² (duzentos metros quadrados).

III - Para o Balro Monte Alegre (ZOCIE 1):

- a) CA (coeficiente de aproveitamento) = 1,4 (um virgula quatro);
- b) TO (taxa de ocupação) = 70% (setenta por cento);
- c) TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
- d) tamanho mínimo de lote = 500m² (quinhentos metros quadrados).

OBS: Para os imóveis localizados na Quadra 06 (seis) do Setor 11 (onze) do Balro Monte Alegre aplicar-se-ão as disposições e parâmetros estabelecidos para a Zona Especial Industrial (ZEI 1).



2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, matriculado sob nº 37.464 (fls. 10/11 dos Autos).

2.2.1 - TERRENO

Área: 304,62 m²

Frente: 19,14 m;
Profundidade: 23,00 m;

Topografia: leve declive;
Condições no Solo e Superfície: firme e seco;
Formato: irregular;
Situação: esquina.

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito encontram-se erigidas duas casas, de uso comercial, e um salão comercial.

A primeira casa a ser erigida, com frente para a Rua Martinho Monteiro, nº 25. É composta por dois dormitórios, sala, cozinha, um banheiro, área de serviço e garagem para um veículo.

A segunda residência, com frente para a Av. Fioravante Cenedese, nº 1300, foi erigida pouco tempo depois, em meados de 2006, todavia não foi averbada na matrícula. Possui garagem para um veículo, cozinha, sala, um banheiro e dois dormitórios, com área construída estimada de 110,59 m²

Por fim, na esquina da Av. Fioravante Cenedese com a Rua Martinho Monteiro, encontra-se o salão comercial, sem número de identificação.



De acordo com o apurado no local, a área total construída é de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

De acordo com as características construtivas e de acabamento, o imóvel apresenta idade aparente de 20 (vinte) anos, podendo ser classificada como "casa padrão econômico", de acordo com o "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

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

**FOTO 01**

VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO, LOCALIZADO NA ESQUINA DA RUA
MARTINHO MONTEIRO COM A AV. FIORAVANTE CENEDESE.

**FOTO 02**

VISTA DA RUA MARTINHO MONTEIRO, LATERAL DO IMÓVEL AVALIANDO,
PARA ONDE FAZ FRENTE A CASA 1 (Nº 25).

**FOTO 03**

VISTA DA AV. FIORAVANTE CENEDESE, FRENTE DO IMÓVEL AVALIANDO,
ONDE RECEBE O NÚMERO 1.300.

**FOTO 04**

VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL AVALIANDO, PODENDO-SE OBSERVAR A ENTRADA DA CASA 2 (Nº 1.300).



FOTO 05



GARAGEM DA CASA 2.



FOTO 06



COZINHA EXTERNA.



FOTO 07



ENTRADA DA CASA.



FOTO 08



COZINHA INTERNA.



FOTO 09



SALA DA CASA 2.

**FOTO 10****DORMITÓRIO I DA CASA 2.**

**FOTO 11****DORMITÓRIO II DA CASA 2.**



FOTO 12



BANHEIRO DA CASA 2.

**FOTO 13**

QUINTAL DA CASA 2, PODENDO-SE OBSERVAR A LATERAL DA CASA 1.

**FOTO 14**

QUINTAL DA CASA 2, PODENDO-SE OBSERVAR OS FUNDOS DO SALÃO
COMERCIAL.

**FOTO 15**

ANTIGO ACESSO DA CASA 2 PARA O SALÃO COMERCIAL, PODENDO-SE
OBSERVAR A PORTA FECHADA COM BLOCOS.



FOTO 16



PORTA DO SALÃO COMERCIAL.



FOTO 17



VISTA DO SALÃO PRINCIPAL.



FOTO 18



OUTRA VISTA DO SALÃO PRINCIPAL

**FOTO 19****SALÃO DOS FUNDOS.**

**FOTO 20**

LATERAL DA CASA 1, COM FRENTE PARA A RUA MARTINHO MONTEIRO,
Nº 25.



FOTO 21



GARAGEM DA CASA 1.



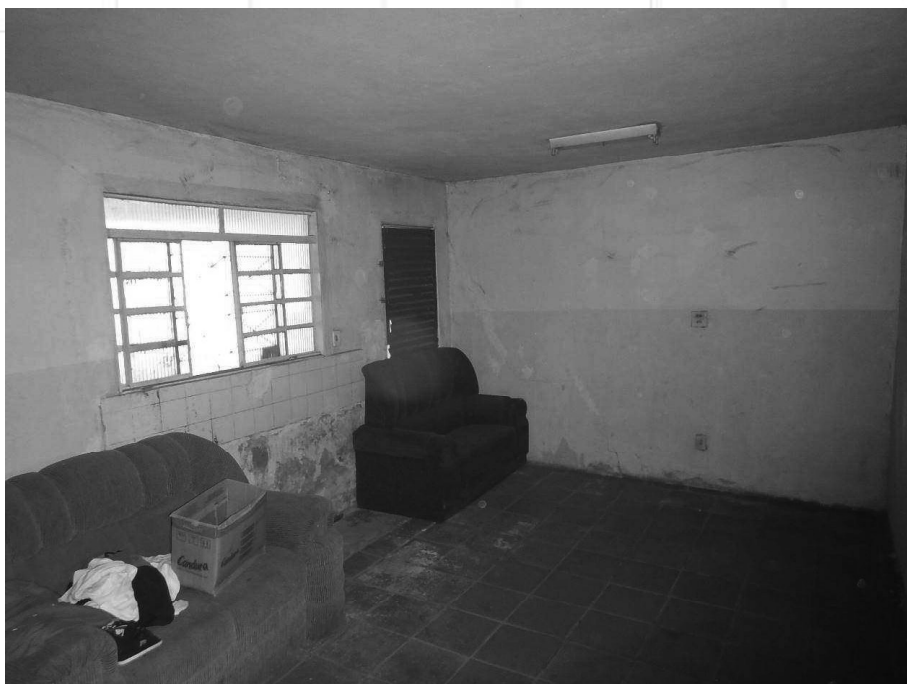
FOTO 22



SALA DA CASA 1.



FOTO 23



COZINHA DA CASA 1.



FOTO 24



BANHEIRO DA CASA 1.



FOTO 25



DORMITÓRIO DA CASA 1.

**FOTO 26**

ÁREA DE SERVIÇO DA CASA 1.



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				Múltiplas frentes ou esquina		Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}	Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"	C _s				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	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	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	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	-	-	-	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	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	





Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Área		Observações gerais	
	Referências			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade		Coef de área			
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima					Área de referência característico do Lote (m²)		Intervalo de áreas (m²)
	F _r	P _{mín}	P _{máx}	“q”	“p”	C _e	C _a			
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	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.
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	200	200 – 500	
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	600	250 – 1000	
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, dentro dos limites: $P_{min} \leq PE \leq P_{max}$;

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

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

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

CP = $(P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}$, 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 alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive 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 Engenharia e está baseada na NBR 14653.

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

A. Valores unitários:

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



CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico		0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário		0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico		0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples		0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio		1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior		1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino		1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo		Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
	1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,49			
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,600
	2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61			
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples		0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio		0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior		0,312	0,456	0,600

B. Depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação das benfeitorias:

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



$Foc = R + K * (1 - R)$, onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



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

Estado	Depreciação (%)
✓ Novo	0,00
✓ Entre novo e regular	0,32
✓ Regular	2,52
✓ Entre regular e reparos simples	8,09
✓ Reparos simples	18,10
✓ Entre reparos simples e importantes	33,20
✓ Reparos importantes	52,60
✓ Entre reparos importantes e sem valor	75,20
✓ Sem valor	100,00

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

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

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



Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155



3.3 - 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



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 R\$ 275,18/m² ou, em número redondos:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 275,00/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 275,00/m² (duzentos e setenta e cinco reais) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado encartada no Anexo I deste **Laudo**.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Av. Fioravante Cenedese 1300 Artemis PIRACICABA - SP

Data : 11/02/2019

Cliente : Eng. Felipe Portes

Área m² : 304,62

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 316,65

Desvio Padrão : 88,93

- 30% : 221,65

+ 30% : 411,64

Coefficiente de Variação : 28,0900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 277,05

Desvio Padrão : 41,00

- 30% : 193,94

+ 30% : 360,17

Coefficiente de Variação : 14,8000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 'a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 277,05

TESTADA: 0,0700

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 275,18000

PROFUNDIDADE -0,0700

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 83.824,67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 254,73

INTERVALO MÁXIMO : 299,37

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 226,83

INTERVALO MÁXIMO : 323,53

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1009852-12.2018.8.26.0451

DATA : 11/02/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - 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

☒ Localização	1,00
☒ Testada	14,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☐ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

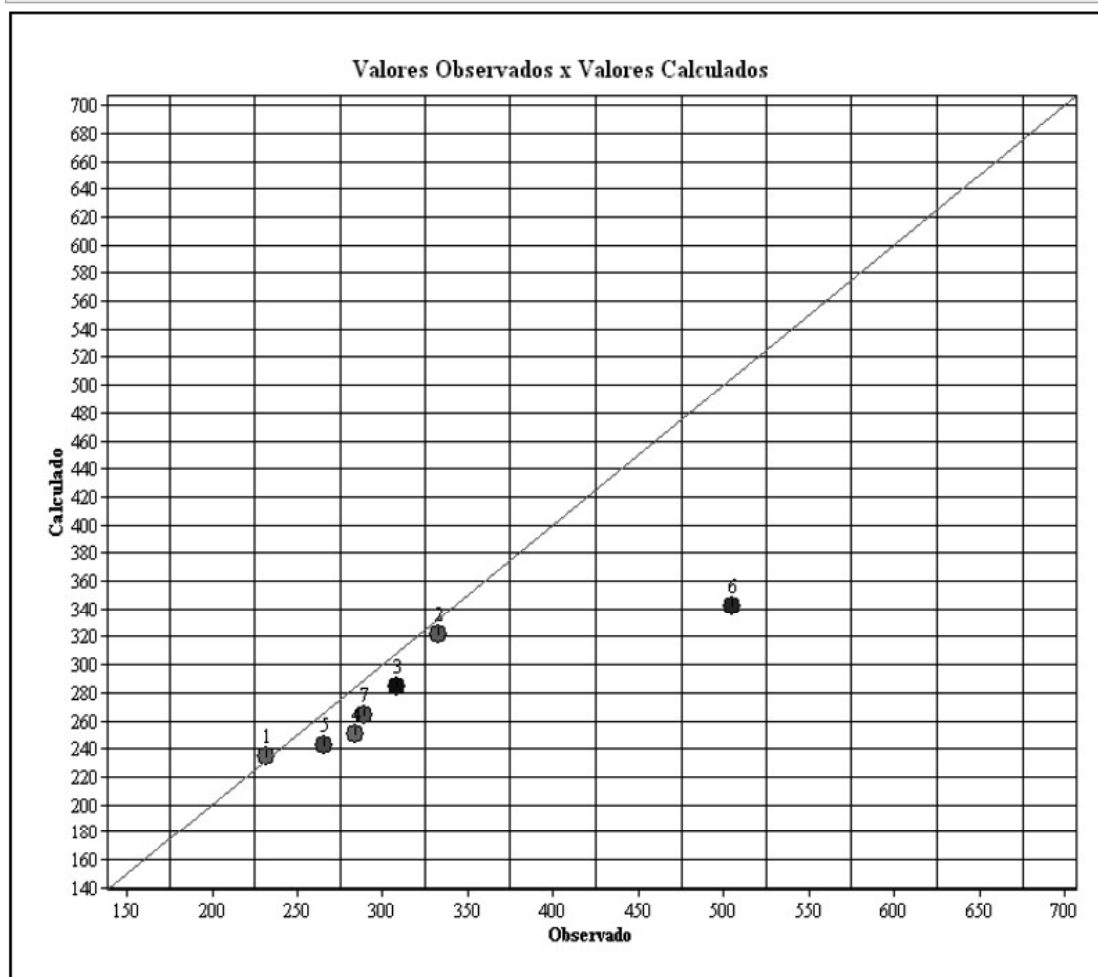
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Av. Fioravante Canedese ,1150	231,96	234,46	1,0108	1,0000
☒ 2	Av. Fioravante Canedese ,1160	333,01	321,69	0,9660	0,9999
☒ 3	Av. Fioravante Canedese ,1200	307,91	283,93	0,9221	0,9997
☒ 4	Rua Aristides Berreta ,SN	284,18	250,71	0,8822	0,9996
☒ 5	Rua José Ferreira Filho ,SN	265,26	242,50	0,9142	0,9997
☒ 6	Rua Julio Quinelato ,145	505,03	341,73	0,6767	0,9994
☒ 7	RUa Nair Suad Abdala ,257	289,18	264,37	0,9142	0,9997



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	231,96	234,46
2	333,01	321,69
3	307,91	283,93
4	284,18	250,71
5	265,26	242,50
6	505,03	341,73
7	289,18	264,37

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:

$$VT = At \times qmf$$

Onde:

VT = Valor do terreno

At = 304,62 m²

qmf: Valor Unitário obtido = R\$ 275,00/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times qmf$$

$$VT = R\$ 275,00/m^2 \times 304,62 m^2$$

$$VT = R\$ 83.770,50$$

(oitenta e três mil, setecentos e setenta reais e cinquenta centavos)

Válido para Fevereiro/2019

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: 0,786 x R8-N

JANEIRO 2018

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N	COM DESONERAÇÃO R8-N
1.379,97 (0,54%)	1.280,53 (0,58%)



$$Vu = 0,786 \times R\$ 1.280,53/m^2 = R\$ 1.006,49/m^2$$

Área Construída: 250,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 250,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.006,49/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade aparente = 20 anos;

Ie = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = reparos importantes (f);

K = 0,526.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 250 \text{ m}^2 \times R\$ 1.006,49/m^2 \times (0,20 + 0,526 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 156.207,25$$

(cento e cinquenta e seis mil, duzentos e sete reais e vinte e cinco centavos)



4.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 83.770,50 + R\$ 156.207,25$$

$$VI = R\$ 239.977,75$$

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{VI = R\$ 240.000,00}$$

(duzentos e quarenta mil reais)

Válido para Fevereiro de 2.019

**V - CONCLUSÃO:**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Av. Fioravante Cenedese, nº 1300, Artêmis**, objeto da **matrícula nº 37.464, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo, objeto de avaliação nos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, requerida por **WLADEMIR GONZALES**, em face de **VLADEMIR GONZALEZ FILHO E OUTRO(s)**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA - SP, AUTOS nº 1009852-12.2018.8.26.0451**, é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 240.000,00
(duzentos e quarenta mil reais)

Valor Válido para Fevereiro/2019.





VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 75 (setenta e cinco) 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, 11 de fevereiro de 2.019.

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 - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Fioravante Canedese

NÚMERO : 1150

COMP.: BAIRRO : Artemis

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: 970,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 64,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular 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\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO : 991295740

TELEFONE : (19)-998748922

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,09	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 231,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 234,66
		VARIAÇÃO : 1,01
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Fioravante Canedese

NÚMERO : 1160

COMP.: BAIRRO : Artemis

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: 510,50 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 42,54
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 215,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 3
VALOR CALCULADO (R\$): 140.859,43 VALOR ARBITRADO (R\$): 100.000,00

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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Paulo Imobiliária
CONTATO : TELEFONE : (19)-21050551
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 333,33
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 321,19
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,96
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99
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 - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Fioravante Canedese

NÚMERO : 1200

COMP.: BAIRRO : Artemis

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: 388,57 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,90
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,875 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 186.355,53 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : F. Martini Negócios Imobiliários
CONTATO : TELEFONE : (19)-21069700
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 307,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 283,33
		VARIAÇÃO : 0,92
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Aristides Berreta

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Artemis

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: 696,74 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 46,45
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Ricardo Lima Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-3436070

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 284,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 250,11
		VARIAÇÃO : 0,88
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Ferreira Filho

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Artemis

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: 475,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,58
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 140.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : RP Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-99540222

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 265,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 242,00
		VARIAÇÃO : 0,91
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,50

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Julio Quinelato

NÚMERO : 145

COMP.: BAIRRO : Artemis

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: 222,50 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,25
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 190,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 292.631,43 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Paulo Imobiliária
CONTATO : TELEFONE : (19)-21050551
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,06	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUa Nair Suad Abdala

NÚMERO : 257

COMP.: BAIRRO : Artemis

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: 300,00 TESTADA - (cf) m 12,00 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 : 140,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,534 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 75.245,68 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\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Vila Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (19)-3421579
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1