Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL FÓRUM DE PIRACICABA - SP

Processo nº 1011330-26.2016.8.26.0451

LUCIANA PRIETO DE PAULA, Engenheira Civil, CREA nº 5063348883, nomeada nos autos da Ação de Propriedade requerida por CLEITON APARECIDO PIRES BONILHA em face de SAMILA JERUSA PEREIRA, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 11 de março de 2020.

Eng.ª Luciana Prieto de Paula

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

SUMÁRIO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 3
1.1 SÍNTESE DO TRABALHO 3
1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS 3
2 IMÓVEL 4
2.1 REGIÃO 6
3 VISTORIA 6
3.1 TERRENO 6
3.2 BENFEITORIAS 6
3.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 9
4 AVALIAÇÃO 11
4.1 METODOLOGIA 13
4.1.1 Valor do Terreno 13
4.1.2 Valor das Benfeitorias 13
4.1.3 Valor Total do Imóvel 14
4.2 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 15
4.2.1 Valor do Terreno 15
4.2.2 Valor das Benfeitorias 15
4.2.3 Valor Total do Imóvel 16
4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 17
4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO 18
5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 19
6 CONCLUSÃO 20
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS 20
ANEXO: TABELAS DE APOIO 21
APÊNDICE: PLANILHAS DE CÁLCULO 26

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à **Rua Doutor Laury Cullen, nº 136, Água Branca, Piracicaba - SP**, conforme determinado à fl. 47.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a esta signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza ..... Laudo de Avaliação
Objeto ..... Imóvel residencial urbano
Finalidade ..... Processo Judicial

1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- ✓ NBR – 14653-1 Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- ✓ NBR – 14653-2 Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- ✓ Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

2 IMÓVEL

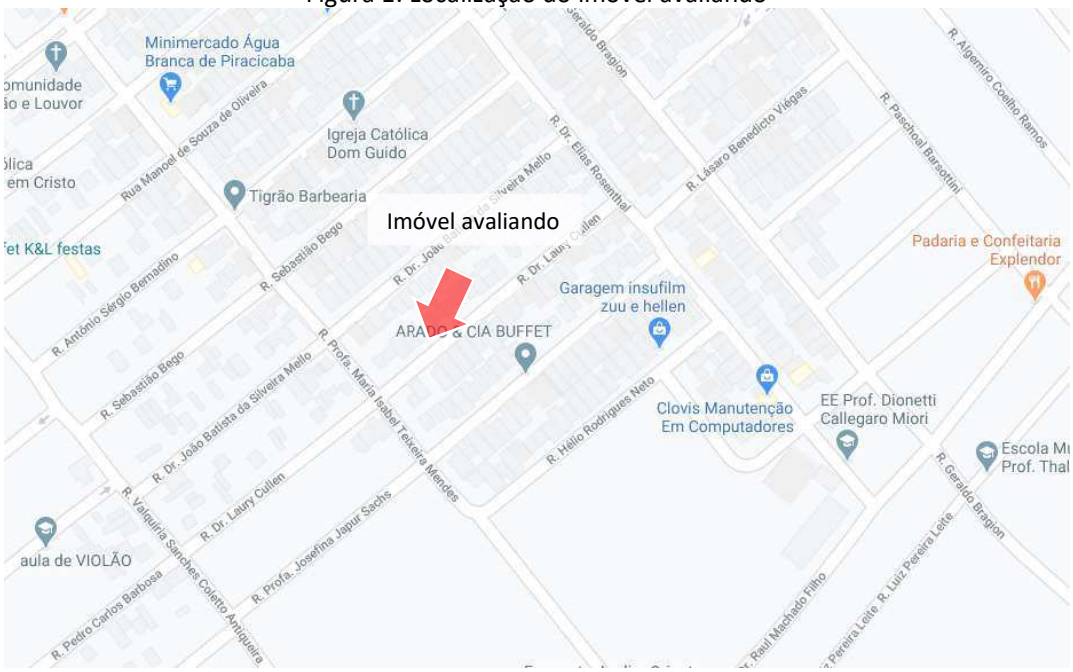
O imóvel, objeto desta avaliação, apresenta as seguintes características:

Lote: 20

Quadra: F

Loteamento: Conjunto Habitacional Água Branca

Figura 1: Localização do imóvel avaliando



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Figura 2: Vista aérea do imóvel avaliando

Figura 3: Dados do imóvel

Prefeitura do Município de Piracicaba

fls. 11 1 / 1
04/07/2016
10:38:36

SIAT - SISTEMA INTEGRADO DE ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA

Consulta do Cálculo-SpRelConsCal.rpt

Distrito MUNICIPIO - PIRACICABA **Exercicio** 2016 **Ins.Anterior** 0152013601200000

Inscrição 1526014 **Contribuinte** CLEITON APARECIDO ARMELINDO
Endereço DOUTOR LAURY CULLEN - 0 - **Bairro** AGUA BRANCA
Loteamento 410 **Quadra** F **Lote** 20

Área do Lote	Fração Ideal	Vlr. M2 Lote	Fator Correção	Vlr. Venal do Lote
170,00	100,00	24,49	0,00	4.163,30

Área da Und Cons.	Tot Constr.	Vlr M2 Cons.	Fator Correção	Vlr Venal Construção
0,00		0,00		0,00

Testada	Lado Direito
0,00	

Redução	Vlr. Venal do Imóvel	Alíquota
0,36	4.163,30	2,75 %

Tributo		Valor
2	IMPOSTO TERRITORIAL	41,64
6	TX DE SERVIÇOS PÚBLICOS	125,60
	Total	**167,24**

Particularidades
Compromissário

São Paulo, protocolado em 06/07/2016 às 16:31 , sob o número 10113302620168260451 e código 15BEE8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

2.1 REGIÃO

A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação, coleta de lixo e correios.

3 VISTORIA

A vistoria, agendada judicialmente para o dia 17 de fevereiro de 2020, foi acompanhada pelo Sr. Cleiton Aparecido Pires Bonilha, Autor. A Ré não compareceu à vistoria e, portanto, a entrada desta signatária no imóvel avaliando não foi permitida.

3.1 TERRENO

De acordo com o relatório da Figura 3, o terreno apresenta formato regular com área de 170,00 m².

3.2 BENFEITORIAS

A construção é térrea e tem idade aparente de 10 anos.

Como não foi permitida a entrada desta signatária no imóvel avaliando, este foi classificado a partir das características de sua fachada e de acordo com a planta da Figura 5.

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Figura 4: Croqui da fachada do imóvel avaliando

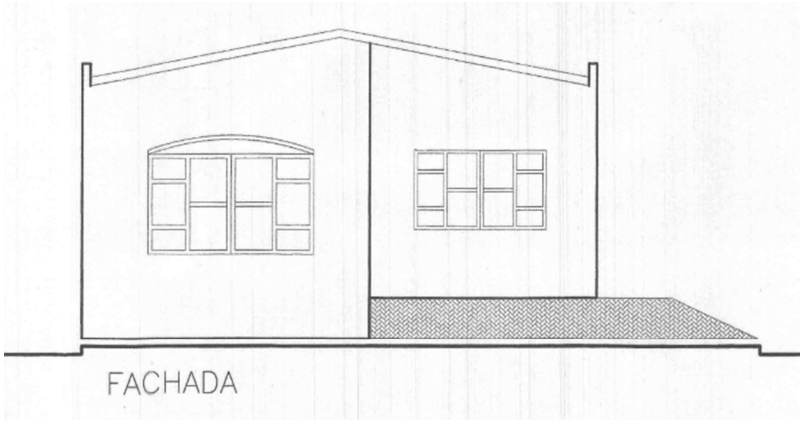
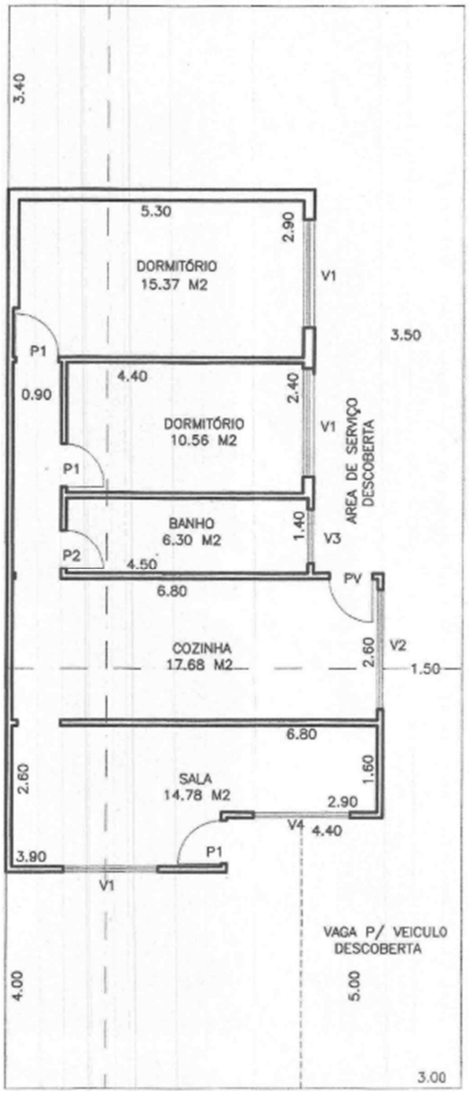


Figura 5: Planta de arquitetura do imóvel avaliando



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Consultando o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP, pode-se classificar a benfeitoria existente no item "2.4 – Casa Padrão Simples", que, genericamente apresenta as seguintes propriedades:

> Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Conforme o referido Estudo, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias, a benfeitoria enquadra-se na referência "E - necessitando de reparos simples", que possuem as seguintes características:

> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

3.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

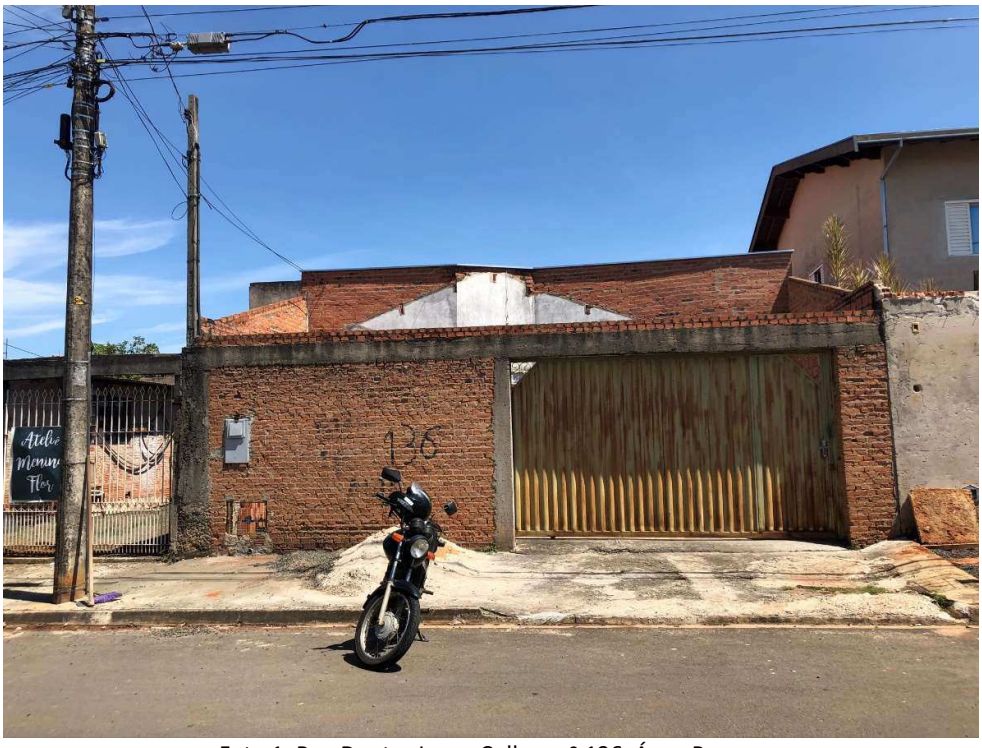


Foto 1: Rua Doutor Laury Cullen, nº 136, Água Branca

Foto 2: Rua Doutor Laury Cullen, Água Branca

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Foto 3: Rua Doutor Laury Cullen, Água Branca

Foto 4: Vista frontal da benfeitoria existente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

4 AVALIAÇÃO

De acordo com a ABNT NBR 14653-1 (ABNT, 2019) a avaliação de um bem consiste em uma análise técnica, realizada por um engenheiro de avaliações, para calcular o valor de um bem para uma determinada finalidade, situação e data. O valor de mercado é definido pela mesma norma (ABNT, 2019, p. x) como a "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.".

O primeiro passo é a vistoria do imóvel avaliando pelo engenheiro, buscando suas características e especificidades. A ABNT (2011) indica a análise de aspectos construtivos, dimensões, aproveitamento eficiente do imóvel, arquitetura, conforto, patologias, dentre outros. Na vistoria também devem ser observadas características da região onde se encontram os imóveis, condições econômicas, políticas e sociais que formam o valor de mercado, aspectos físicos como relevo, presença de córregos, presença de áreas verdes, leis de uso e ocupação do solo e infraestrutura básica, composta por sistemas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e vias de acesso. A vistoria também serve para orientar a coleta dos dados que irão compor a amostra.

Ainda na vistoria devem ser escolhidas variáveis que, em princípio, explicam a tendência de formação de valor dos imóveis. As variáveis são as diversas características que diferenciam um imóvel de outro, se todos os dados possuem uma mesma característica ela deixa de ser uma variável. De acordo com a ABNT (2011, p.13) "As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos {...}". No processo de avaliação as variáveis devem ser analisadas e, caso seja constatado que elas não explicam a formação de valor, as mesmas podem ser desconsideradas.

De acordo com a ABNT (2011), na coleta de dados o engenheiro de avaliações deve buscar no mercado dados para compor uma amostra representativa da população

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

na qual o imóvel avaliando está inserido, a partir de informações contemporâneas e confiáveis de ofertas de imóveis na região e transações efetivadas.

A quantidade das informações e a qualidade dos dados colhidos são fatores que influenciam na fundamentação do trabalho. O ideal é que os dados tenham fontes de informação diversas.

Após finalizada a coleta, o engenheiro avaliador deve analisar seus dados e suas variáveis. Essa análise permite que ele elimine aquilo que for muito discrepante e que, em sua opinião, pode distorcer o resultado da avaliação. A ABNT (2011) recomenta que seja verificado o equilíbrio da amostra, influência das variáveis na formação do valor e se existe duas ou mais variáveis que sejam dependentes entre si.

Em uma próxima etapa, os dados devem passar por um tratamento, que, de acordo com a ABNT (2019, p. 7), consiste na "Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.". A ABNT NBR 14653-1 (ABNT, 2019) recomenda que a metodologia escolhida pelo avaliador, para o tratamento dos dados, seja compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Essa mesma Norma (ABNT, 2019) recomenda que seja utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

De acordo com a ABNT (2019, p. 14), o método comparativo direto de dados de mercado "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". No tratamento dos dados pode ser utilizado o tratamento por fatores ou o tratamento científico.

De acordo com a ABNT (2011), o tratamento por fatores consiste na homogeneização da amostra por fatores e critérios fundamentados por estudos. Esse tratamento é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado semelhantes ao imóvel avaliando. Os fatores podem ser retirados de estudos realizados por profissionais de engenharia ou arquitetura, e publicados por entidades técnicas regionais reconhecidas, universidades ou entidades públicas com registro no sistema Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA e Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou deduzidos e fundamentados pelo próprio engenheiro avaliador.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

4.1 METODOLOGIA

4.1.1 Valor do Terreno

O método empregado avaliação do terreno é o comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores. Inicialmente foram escolhidos os seguintes fatores para homogeneizar os elementos da amostra:

- ✓ Fator Oferta: dedução de 10% (dez por cento) no valor ofertado, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não há o referido desconto;
- ✓ Fator Transposição: trata-se do fator que transporta os elementos da pesquisa para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel. Tais valores são obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta Genérica de Valores (PGV) editada pelas Prefeituras Municipais;
- ✓ Fator Área: corresponde a função exponencial entre a área do terreno (At) e a área de referência do lote, sendo empregada a seguinte fórmula:
  $\mathrm{Ca} = (\mathrm{At} / 125)^{0,20}$ ..... onde:
- ✓ Fator Topografia: para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. Foram utilizados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, conforme Tabela 1;

4.1.2 Valor das Benfeitorias

Para classificar o padrão construtivo e estado de conservação das benfeitorias foram utilizados os índices do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

conforme exposto anteriormente. Esses índices podem ser observados na Tabela 2 e na Tabela 3.

Os cálculos de depreciação das benfeitorias foram realizados através do método Ross/Heidecke, a partir do grau de obsoletismo e conservação aparentes. O Fator de Obsoletismo e Conservação - FOC é obtido através da seguinte expressão:

$\mathrm{FOC} = \mathrm{R} + \mathrm{K} \times (1 - \mathrm{R})$ ..... Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, obtido na Tabela 4;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do Custo Unitário Básico – CUB (R8N), que é um índice que oferece o valor por metro quadrado de construção, apresentado mensalmente pelo Sinduscon - SP.

Dessa maneira, o custo de reedição da benfeitoria é determinado através da seguinte expressão:

$\mathrm{Cb} = \mathrm{Ac} \times \mathrm{CUB} \times \mathrm{Pc} \times \mathrm{FOC};$ ..... Onde:

Cb = custo de reedição da benfeitoria;

Ac = área da construção;

CUB = Custo Unitário Básico da construção civil;

Pc = padrão construtivo;

FOC = Fator de Obsoletismo e Conservação.

4.1.3 Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel será obtido pela soma do Valor do Terreno (Vt) e do Custo de Reedição das Benfeitorias (Cb), corrigidos pelo Fator de Ajuste ao Mercado (FAM), demonstrados na seguinte fórmula:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

$Vi = (Vt + CB) \times F_{AM}$ ..... Onde:

Vi = valor total do imóvel;

Vt = valor do terreno;

Cb = custo de reedição da benfeitoria;

FAM = fator de ajuste ao mercado.

4.2 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.2.1 Valor do Terreno

Através dos critérios fixados na Seção 4.1, temos, para o cálculo do valor do terreno:

$Vt = \mathrm{At} \times Vu$ .....Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = 170,00 m²;

Vu = R$ 400,07/m² (conforme pesquisa de mercado e cálculos de homogeneização elencadas no Apêndice)

Substituindo e calculando:

Vt = R$ 68.012,36

4.2.2 Valor das Benfeitorias

A Zona de uso onde situa-se o imóvel avaliando e a amostra, pode ser classificada como a "1ª Zona Residencial Horizontal Popular", que apresenta as seguintes características:

a) Frente de referência: 5,00
b) Profundidade mínima para a região (Pmi):.....15,00 metros

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

c) Profundidade máxima para a região (Pma):.....30,00 metros

d) Intervalo Característico de Áreas:.....100,00 m² à 400,00 m²

$\mathrm{FOC} = \mathrm{R} + \mathrm{K} \times (1 - \mathrm{R})$ ..... Onde:

R = 20%

K = 0,752

Substituindo e calculando:

FOC = 0,8017

$\mathrm{Cb} = \mathrm{Ac} \times \mathrm{CUB} \times \mathrm{Pc} \times \mathrm{FOC};$..... Onde:

Cb = custo de reedição da benfeitoria;

Ac = 76,07 m²;

CUB = 1.437,43;

Pc = 1,251;

FOC = 0,8017.

Substituindo e calculando:

Cb = R$ 109.667,28

4.2.3 Valor Total do Imóvel

O valor total do imóvel, conforme descrito no capítulo anterior, será obtido pela seguinte fórmula:

$Vi = (Vt + CB) \times F_{AM}$ ..... Onde:

Vi = valor total do imóvel;

Vt = R$ 68.012,36

Cb = R$ 109.667,28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

FAM = 0,94

Substituindo, obtêm-se:

$$\text{VI} = (\text{R\$ } 68.012{,}36 + \text{ R\$ } 109.667{,}28) \times 0{,}93$$

$$\text{VI} = \text{R\$ } 164.878{,}09$$

Portanto, o valor do imóvel em números redondos é:

Valor do imóvel = R$ 165.000,00

(cento e sessenta e cinco mil reais) – março/20

4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado. A presente avaliação foi classificada como grau "I" de fundamentação, de acordo com o item 9.2.2. da ABNT NBR 14.653-2:2011, conforme tabela a seguir:

Item	Descrição	Grau			Pont.
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
				Total de Pontos	10

Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	10
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo do grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo do grau I	Todos, no mínimo grau I	I
			Enquadramento Geral do Laudo	I

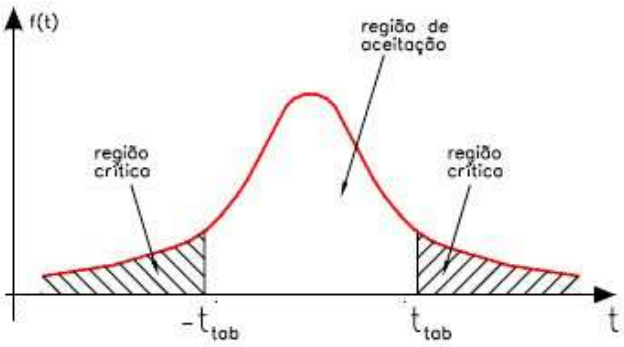
4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a “priori”.

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade “t-student”.

Os valores de “t” oriundos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se na Tabela 5, em função do nível de significância adotado (que vai depender do grau de fundamentação que se queria atingir) e do número de graus de liberdade. O gráfico a seguir representa a função densidade de t-student.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.



Uma vez obtida a estatística "t-student", pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
	Enquadramento Geral do Laudo		**III**

Conforme exposto acima, consigna a perita que o modelo proposto atingiu o grau "III" de precisão.

5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Em 2015 se instalou um período de retração do mercado da construção civil no Brasil, atingindo seu pico em 2016, de acordo com estudos da Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE).

As vendas de imóveis no Brasil sofreram uma queda, forçando altos descontos para possibilitar a comercialização.

A região onde se encontra o imóvel avaliando apresenta algumas ofertas de imóveis semelhantes a ele. Podemos inferir, portanto, que face ao mercado imobiliário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

da cidade, este imóvel possui uma média liquidez para venda, cujo fator preponderante na viabilidade de negociação seja o preço ofertado.

6 CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel sito à **Rua Doutor Laury Cullen, nº 136, Água Branca, Piracicaba - SP**, corresponde a:

Valor do imóvel = R$ 165.000,00

(cento e sessenta e cinco mil reais) – março/20

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 20 (vinte) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com tabelas e um Apêndice com cálculos.

São Paulo, 11 de março de 2020.

Eng.ª Luciana Prieto de Paula

Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.867

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

ANEXO: TABELAS DE APOIO

Tabela 1: Fatores de topografia

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 aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Tabela 2: Coeficientes dos custos de reedição das benfeitorias por padrão

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		0,409	**0,481**	0,553
		1.2.2 – Padrão Proletário		0,624	**0,734**	0,844
		1.2.3 – Padrão Econômico		0,919	**1,070**	1,221
		1.2.4 – Padrão Simples		1,251	**1,497**	1,743
		1.2.5 – Padrão Médio		1,903	**2,154**	2,355
		1.2.6 – Padrão Superior		2,356	**2,656**	3,008
		1.2.7 – Padrão Fino		3,331	**3,865**	4,399
		1.2.8 – Padrão Luxo		Acima de **4,843**		
	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 **3,490**		
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 **3,610**		
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico		0,518	**0,609**	0,700
		2.2.2 – Padrão Simples		0,982	**1,125**	1,268
		2.2.3 – Padrão Médio		1,368	**1,659**	1,871
		2.2.4 – Padrão Superior		Acima de **1,872**		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples		0,071	**0,142**	0,213
		3.1.2 – Padrão Médio		0,229	**0,293**	0,357
		3.1.3 – Padrão Superior		0,333	**0,486**	0,ع

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Tabela 3: Estado de Conservação

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 de 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 e 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, e um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de 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 e 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.

Obs.: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Tabela 4: Idade de Referência e Percentual de Idade Residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade referencial I_r (anos)	Idade residual "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	**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 – SERVIÇO – INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	**70**	20
		SIMPLES	**70**	20
		MÉDIO	**60**	20
		SUPERIOR	**60**	20
		FINO	**50**	20
		LUXO	**50**	20
	GALPÃO	RÚSTICO	**60**	20
		SIMPLES	**60**	20
		MÉDIO	**80**	20
		SUPERIOR	**80**	20
ESPECIAL	COBERTURA	SIMPLES	**20**	10
		MÉDIO	**20**	10
		SUPERIOR	**30**	10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Tabela 5: Distribuição "t" de Student

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	**0,90**	**0,95**	**0,98**	**0,990**	**0,9990**
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,683	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

APÊNDICE: PLANILHAS DE CÁLCULO

ELEMENTO Nº 1

Endereço:	Rua Sebastião Bego, nº 33
Bairro:	Água Branca
Cidade:	Piracicaba - SP
Tipologia:	Casa residencial
Fonte:	Imobiliária Junqueira
Telefone:	(19) 2105-4409
Valor (R$):	275.000,00
Área Benf. (m²):	110,00
Área Terreno (m²):	150,00
Natureza:	Oferta

ELEMENTO Nº 2

Endereço:	Rua Doutor Laury Cullen, nº 185
Bairro:	Água Branca
Cidade:	Piracicaba - SP
Tipologia:	Terreno
Fonte:	Imobiliária Casa Branca
Telefone:	(19) 3422-5578
Valor (R$):	110.000,00
Área Benf. (m²):	-
Área Terreno (m²):	170,00
Natureza:	Oferta

ELEMENTO Nº 3

Endereço:	Rua Georges Nayef Maroun, nº 129
Bairro:	Água Branca
Cidade:	Piracicaba - SP
Tipologia:	Casa residencial
Fonte:	Proprietário Toninho
Telefone:	(11) 98484-4495
Valor (R$):	220.000,00
Área Benf. (m²):	92,00
Área Terreno (m²):	200,00
Natureza:	Oferta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

ELEMENTO Nº 4

Endereço:	Rua Georges Nayef Maroun, nº 209
Bairro:	Água Branca
Cidade:	Piracicaba - SP
Tipologia:	Casa residencial (sem acabamento)
Fonte:	Proprietário Paulo
Telefone:	(19) 99828-7967
Valor (R$):	364.618,50
Área Benf. (m²):	212,00
Área Terreno (m²):	202,00
Natureza:	Oferta

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Valores das Construções

Elemento	Valor Unitário Básico (R$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsoletismo e Conservação	Valor da Benfeitoria (R$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.437,43	Casa padrão simples	1,251	76,07	70	20%	10	14,3%	0,918	e	18,10%	0,752	0,8017	109.667,28
1	1.437,43	Casa padrão simples	1,497	110,00	70	20%	10	14,3%	0,918	d	8,09%	0,844	0,8753	207.174,76
2														
3	1.437,43	Casa padrão simples	1,251	92,00	70	20%	10	14,3%	0,918	e	18,10%	0,752	0,8017	132.632,96
4	1.437,43	Casa padrão simples	1,251	212,00	70	20%	1	1,4%	0,993	f	33,20%	0,663	0,7305	278.494,70

Homogeneização dos valores

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Valor das benfeitorias	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R$/m²)	1 Fator Transposição (Localização) - Fl				2 Coeficiente de Área - Ca				4 Fator Totpografia - Ft				Vu Final homoge-neizado (R$/m²)	Fator final resultante
							Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Área do Terreno (m²)	Coef. de Área	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)		
#	V0	V02	V1	Ff	At	Vo	If	Fl	ΔV1	Vu1	At2	Cp	ΔV2	Vu2	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	C
Paradigma							1,00				de 15 a 30m				1,00					
1	275.000,00	207.174,76	67.825,24	0,9	150,00	406,95	1,00	1,0000	0,00	406,95	150,00	1,0371	15,11	422,06	1,00	1,0000	0,00	406,95	**422,06**	1,0371
2	110.000,00	-	110.000,00	0,9	170,00	582,35	1,00	1,0000	0,00	582,35	170,00	1,0634	36,94	619,29	1,00	1,0000	0,00	582,35	**619,29**	1,0634
3	220.000,00	132.632,96	87.367,04	0,9	200,00	393,15	1,00	1,0000	0,00	393,15	200,00	1,0986	38,75	431,90	1,00	1,0000	0,00	393,15	**431,90**	1,0986
4	364.618,50	278.494,70	86.123,80	0,9	202,00	383,72	1,00	1,0000	0,00	383,72	202,00	1,1007	38,66	422,38	1,00	1,0000	0,00	383,72	**422,38**	1,1007
Média						**441,54**				**441,54**				**473,91**				**441,54**	**473,91**	
DP						94,36				94,36				97,03				94,36	97,03	
CV						21,37%				21,37%				20,47%				21,37%	20,47%	

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Verificação Conjunta dos Fatores

Elemento	Vu Final homogeneizado (R$/m²)	1 Transposição		2 Área		3 Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)	Variação do Valor Unitário (R$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R$/m²)
	Vu	ΔV1	Vu' (-)ΔV1	ΔV2	Vu' (-)ΔV2	ΔV3	Vu' (-)ΔV3
Paradigma							
1	422,06	0,00	422,06	15,11	406,95	0,00	422,06
2	619,29	0,00	619,29	36,94	582,35	0,00	619,29
3	431,90	0,00	431,90	38,75	393,15	0,00	431,90
4	422,38	0,00	422,38	38,66	383,72	0,00	422,38
Média	**473,91**		**473,91**		**441,54**		**473,91**
Desvio Padrão	97,03		97,03		94,36		97,03
CV	20,47%		20,47%		21,37%		20,47%

Validação dos fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		**21,4%**		
Transposição	Obrigatório	21,4%	20,5%	Usar
Área	Obrigatório	20,5%	21,4%	Usar
Topografia	Complementar	21,4%	20,5%	Usar
Todos			**20,5%**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R$/m²)					
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5
1	422,06	422,06	422,06	422,06	422,06	422,06
2	619,29					
3	431,90	431,90	431,90	431,90	431,90	431,90
4	422,38	422,38	422,38	422,38	422,38	422,38
Média	**473,91**	**425,45**	**425,45**	**425,45**	**425,45**	**425,45**
Média + 30%	616,08	553,08	553,08	553,08	553,08	553,08
Média - 30%	331,74	297,81	297,81	297,81	297,81	297,81
Desvio padrão	97,03	5,59	5,59	5,59	5,59	5,59
Elementos	4	3	3	3	3	3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Avaliação - Imóvel em Apreço e Elementos da Pesquisa de Terrenos

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R$/m²)	1			2			3			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R$/m²)	Valor do Terreno (R$)
			Fator de Localização (Transposição) - Fl			Coeficiente de Área - Ca			Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Área do terreno (m²)	Coeficiente de Área	Variação do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Variação do Coeficiente			
#	At	Vu	If	Fl	ΔFl	At2	Ca	ΔCp	It	Ft	ΔFt	∑C	Vua	Vt
Paradigma			1,00						1,00					
Avaliando	**170,00**	**425,45**	**1,00**	**1,00**	**0,0000**	**170,00**	**1,06**	**0,0634**	**1,00**	**1,00**	**0,0000**	**0,9404**	**400,07**	**68.012,36**

Avaliação dos Terrenos - Pesquisa para determinação do Fam

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R$/m²)	1		2		4		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R$/m²)	Valor do Terreno (R$)
			Fator Transposição - Fl		Coeficiente de Área - Ca		Fator de Topografia				
			Índice Fiscal	Fator Localização	Área	Coeficiente de Profund.	Índice de Topogr.	Fator de Topografia			
#	At	Vu	If	Fl	Pe	Cp	It	Ft	∑C	Vua	Vt
Paradigma	**At**	**425,45**	**1,00**	**Fl**	**170,00**	**Cp**	**1,00**	**Ft**			
Pesquisados	-										
1	150,00	425,45	1,00	1,00	150,00	1,04	1,00	1,00	0,9642	410,21	61.532,10
2	170,00	425,45	1,00	1,00	170,00	1,06	1,00	1,00	0,9404	400,07	68.012,36
3	200,00	425,45	1,00	1,00	200,00	1,10	1,00	1,00	0,9103	387,28	77.455,58
4	202,00	425,45	1,00	1,00	202,00	1,10	1,00	1,00	0,9085	386,51	78.074,61

lucianaprpaula@gmail.com / (11) 98146-8509

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

Luciana Prieto de Paula
Engenheira Civil

Cálculo do Fator de Ajuste ao Mercado

Elemento	Valor Pesquisado (R$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduziudo Oferta (R$)	Valor do Tereno (R$)	Valor das Construções (R$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	Vo	Ff	Vv	Vt	Vb	Fam
1	275.000,00	0,90	247.500,00	61.532,10	207.174,76	0,92
2						
3	220.000,00	0,90	198.000,00	77.455,58	132.632,96	0,94
4	364.618,50	0,90	328.156,65	78.074,61	278.494,70	0,92
MÉDIA						**0,93**

Parcela	Valor (R$)
Valor do Terreno - Vt	68.012,36
Valor da Construção	109.667,28
Fator de Ajuste ao Mercado	0,93
Valor do Imóvel - Vi	164.878,09

Estatística	Valor
Valor Unitário (R$/m²)	425,45
DP da Amostra	5,59
Elementos Usados	3,00
Graus de liberdade	2,00
Amplitude Total	12,17
Amplitude (%)	2,86%
Grau de Precisão	**III**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA PRIETO DE PAULA FAVETTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/03/2020 às 14:51 , sob o número WPAA20700528245
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011330-26.2016.8.26.0451 e código 6tSc5ciK.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE PIRACICABA-SP

Processo:**1008334-79.2021.8.26.0451**

Requerente: Cleiton Aparecido Pires Bonilha

Requerido(a): Samila Jerusa Pereira

GUSTAVO VITTA NOUCHE MORABITO CADAVAL, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP nº 5070267264, tendo sido designado por Vossa Excelência, para atuar como perito técnico nos autos do processo em epígrafe, vem à presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente:

LAUDO **PERICIAL**

CADAVAL
ENGENHARIA & PERÍCIAS

Endereço:
Rua Fortunato Faraone, 669.
Americana-SP

Contato:
(11) 97419-5358
(19) 3025-1030

Email:
contato@cadavalengenharia.com

Site:
www.cadavalengenharia.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO VITTA NOUCHE MORABITO CADAVAL e GUSTAVO VITTA NOUCHE MORABITO CADAVAL em 01/02/2024 16:09 e foi juntado ao processo 1008334-79.2021.8.26.0451 em 01/02/2024 16:09 e foi juntado ao processo 1008334-79.2021.8.26.0451 em 01/02/2024 16:09 e foi juntado ao processo 1008334-79.2021.8.26.0451 em 01/02/2024 16:09 e foi juntado ao processo 1008334-79.2021.8.26.0451 em 01/02/2024 16:09
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008334-79.2021.8.26.0451 e código 21WMEL2.

SUMÁRIO

1. Considerações Preliminares 3
1.1. Objetivo 3
1.2. Vistoria 3
1.3. Metodologia 4
1.3.1. Tratamento por fatores 8
1.3.2. Somatória de Fatores e Equação de Homogeneização 10
1.3.3. Verificação do Grau de Precisão 11
1.3.4. Da Pesquisa de Mercado 13
1.3.5. Do valor das benfeitorias 14
1.3.6. Do valor locativo 19
2. Caracterização do Imóvel Objeto 20
2.1. Situação e Características Gerais 20
2.2. Lei de Zoneamento 21
2.3. Descrição da Unidade Habitacional 22
2.4. Relatório fotográfico 24
3. Da Avaliação 36
3.1. Do Valor do Terreno 36
3.1.1. MATRIZ DE UNITÁRIOS 36
3.1.2. GRÁFICO DE DISPERSÃO 36
3.1.3. APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS 38
3.1.4. Valor do Terreno 38
3.2. Valor da Benfeitoria 39
3.3. Valor Total do Imóvel Objeto 40
4. Conclusão 41
5. Encerramento 42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE CADAVAL e por SAO PAULO - CAMPINAS - VARA DA FAZENDA PUBLICA, em 05/01/2026 - 16:03, conforme Art. 411, II do CPC/2015 e Art. 1º, III, "a" da Lei 11.419/2006.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008339-26.2026.8.26.0451 e código 2MWEL0L.

1. Considerações Preliminares

1.1. Objetivo

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para unidade habitacional localizada no município de PIRACICABA-SP, identificada a seguir:

Relação de imóveis avaliando		
Avaliando	Tipo	Identificação
1	Casa	R. Dr. Laury Cullen, 136 - Água Branca - Piracicaba - SP, 13426-161

1.2. Vistoria

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando a data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria ao imóvel, podendo observar a disposição, vias de acesso, assim como os demais detalhes de interesse para a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS RAYSAR CUNTA ALINE XAVIER HERNANDES DE SOUZA PAULO, protocolado em 05/01/2026 16:03 sob o número WPRA26000033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 27AAEEC.

Desta forma, passa-se a seguir a demonstrar a metodologia utilizada no presente laudo técnico e, em seguida, a localização do bem em questão, detalhando seu acabamento interno com base nas informações colhidas *in loco*, e imagens ilustrativas do atual estado de conservação do imóvel.

1.3. Metodologia

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14653.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ALEXANDRE VIEIRA CADAVAL e Sandro Paulo Cadaval Fraga de Sá Pereira, protocolado em 05/01/2024 16:03 sob o número WPRA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2XWEL0L.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda, a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método evolutivo, conforme disposto na NBR 14653-2:

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

VI = (VT + CB) . FC . Fam

onde

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Fam – Fator de ajuste ao mercado, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função das diferentes condições do mercado em estudo, em relação às encontradas no momento de elaboração deste estudo

A aplicação do método evolutivo exige que:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por QUSRAYSARUDOTA ALNEXUONHEVEORAGUTS TCATAWAlnal de Julgado dos Estados Unidos e Sao Paulo, protocolado em 05/01/2022 às 16:03 sob o número WRAA22700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEL0L.

a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação. Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE GRAVATO CADAVAL e Sandro Paulo Cadaval Ferraz de Sá Paulo, protocolado em 05/01/2026 16:03 sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEL0L.

Portanto a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14653. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

Para a avaliação do TERRENO em questão será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, que consiste em pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO RAYSTON CADAVAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 às 16:03 sob o número WPRA26000033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2XWEL0L.

Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por VALOR DE MERCADO para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, com tratamento dos dados pela metodologia de TRATAMENTO POR FATORES.

1.3.1. Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE CADAVAL e Sandro Paulo Cadavalengenharia em 01/02/2024 16:10:03 e foi juntado ao processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 21VMEL.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 21VMEL.

aplicáveis. A seguir passamos a descrever os fatores utilizados no presente trabalho:

Fator Oferta: O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor entre 5-10% sobre o valor original da oferta.

Fator Topografia: Fator utilizado em face da valorização ou desvalorização de terrenos em função da topografia do mesmo.

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 aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive 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		

Fator Topografia: Fator utilizado em face da valorização ou desvalorização de terrenos em função da sua área total.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código [illegible]

Fator Consistência: Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, vide norma do IBAPE-SP:

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		

1.3.2. Somatória de Fatores e Equação de Homogeneização

A aplicação dos fatores deve ser feita na forma de somatória (deve-se somar as variações), equivalendo à aplicação da seguinte equação de cálculo para a homogeneização, após a incidência do fator oferta, quando couber:

$$Vu = Vo \times (\Sigma\ Fn - n\ n\ 1 + 1)$$

ou

$$Vu = Vo \times \{1+[(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) + (Fn-1)]\}$$

Sendo:

· Vu = Valor Unitário (Básico Homogeneizado)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por QUSRAYSARDOTA LINEXANHEVEORAGUTSTCALTAVAlhal Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolo em 05/01/2024 às 16:03, sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEcxGL.

· Vo = Valor de Oferta (após aplicação do fator oferta)

· Fn = Fatores de Homogeneização

· n = Número de fatores utilizados

1.3.3. Verificação do Grau de Precisão

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

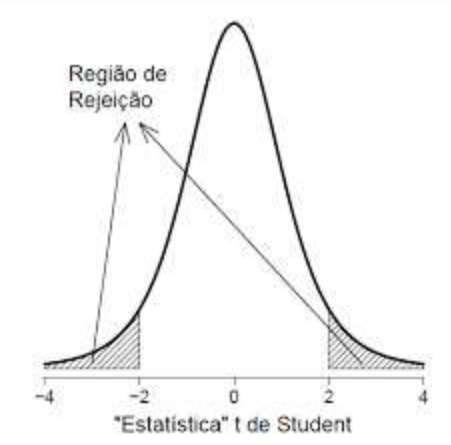
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma(\frac{\nu+1}{2})}{\sqrt{\nu\pi}\,\Gamma(\frac{\nu}{2})}\left(1+\frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\frac{\nu+1}{2})},$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLOVIS RAYSARDUTTI ALEXANDRE VICORAGUTI e Sandro Paulo Cavalcanti Fraga em 05/01/2026 14:03:09 e 26/08/2026 16:33:03
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2MVEL0L.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\overline{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \overline{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

X = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student;

n = número de elementos da amostra;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CADAVAL ENGENHARIA E PERICIAS LTDA ME e Sao Paulo Construtora e Incorporadora S/A, protocolado em 05/01/2026 16:09 sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEL2L.

1.3.4. Da Pesquisa de Mercado

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 pesquisaram-se, junto a diversas empresas imobiliárias e corretores, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Foram utilizados apenas dados de mercado com atributos semelhantes, onde cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos no intervalo entre 0,50 à 2,00;

No caso em epígrafe, foi possível obter um número suficiente de amostras situadas dentro do próprio zoneamento e na mesma região e que, portanto, se assemelham mais ao avaliando, reduzindo assim eventuais distorções.

Ante o exposto, passemos à apresentação do imóvel avaliando e respectivo valor de mercado calculado conforme a metodologia apresentada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por QUSRAYSAR DUTRA ALEXANDRE VICTOR ABUTSTCALTAVALLA e foi juntado no processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2MVEL0L.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2MVEL0L.

1.3.5. Do valor das benfeitorias

O Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) fora calculado conforme estudo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS, produzido pelo IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP, o qual segue descrito a seguir:

O Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

Vb = CUB-SP x Pc x Ac x Foc

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação;

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE CADAVAL e Sabino Pacotto Filho e Associados Perícias e Avaliações em 01/02/2024 16:10:03 e foi juntado no processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 24AMEL.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 24AMEL.

A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$\mathbf{Foc = R + K \times (1 - R)}$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$\mathbf{K = (1 - Ec) \times \{ 1 - [Ie / Ir + (Ie / Ir)^2] / 2 \}}$$

Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO RAYSAR DUTRA ALEXANDRE e VERA LUCIA DOS SANTOS CALDAS WALDHAL em 01/02/2024 16:10:03 sob o número WPRA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEL2L.

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 acima.

A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos na Tabela 1.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

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 deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por QUSRAYSARUDOTA ALEXANDRE VERGARA BUSTOS CADAVAL Avaliações e Perícias de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 16:03 sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMELEXL.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. 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 substitiuçõo 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 impermeabiliazação 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 sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia 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.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CUSTAVO ALEXANDRE GRAGUTI CADAVAL e Sabo Paulo, protocolado em 05/01/2026 16:03 sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEcxGL.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CUSTAVO ALEXANDRE CARVALHO e Sandro Paulo Fraga de Sousa Pereira em 01/02/2024 16:10:03 sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008339-26.2026.8.26.0451 e código 24WMEXGL.

1.3.6. Do valor locativo

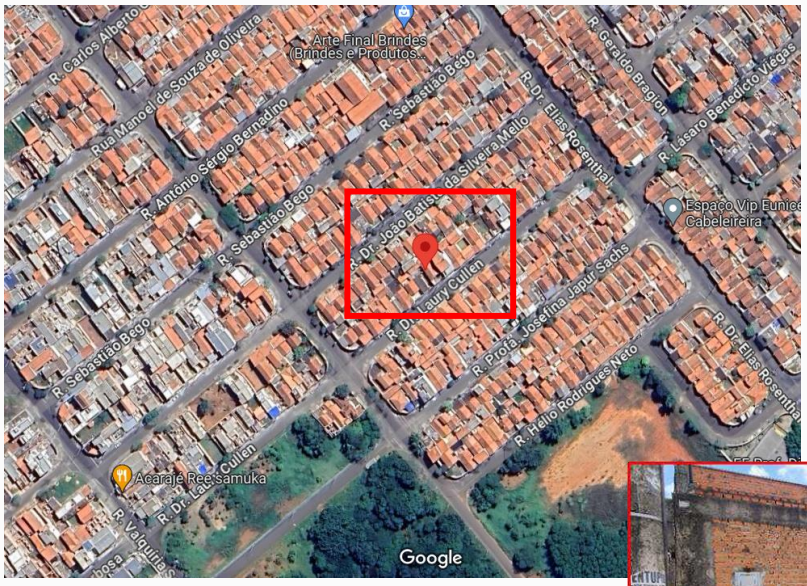
A metodologia adotada para calcular o valor locativo do imóvel em questão consistiu em determinar previamente o valor de mercado do imóvel, utilizando para isso os parâmetros estabelecidos pelo índice FipeZap. Posteriormente, esse valor de mercado foi multiplicado pelo índice FipeZap de locação, proporcionando uma estimativa do valor locativo do imóvel. Essa abordagem se baseia na reputação e confiabilidade do índice FipeZap, amplamente reconhecido no mercado imobiliário brasileiro, o que garante uma avaliação fundamentada e atualizada do valor locativo do imóvel em análise.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE CABRAL ANTUNES e Sandro Paulo Cardoso Lemos em 01/02/2024 16:10:03 sob o número WRAA24700033073
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEL2L.

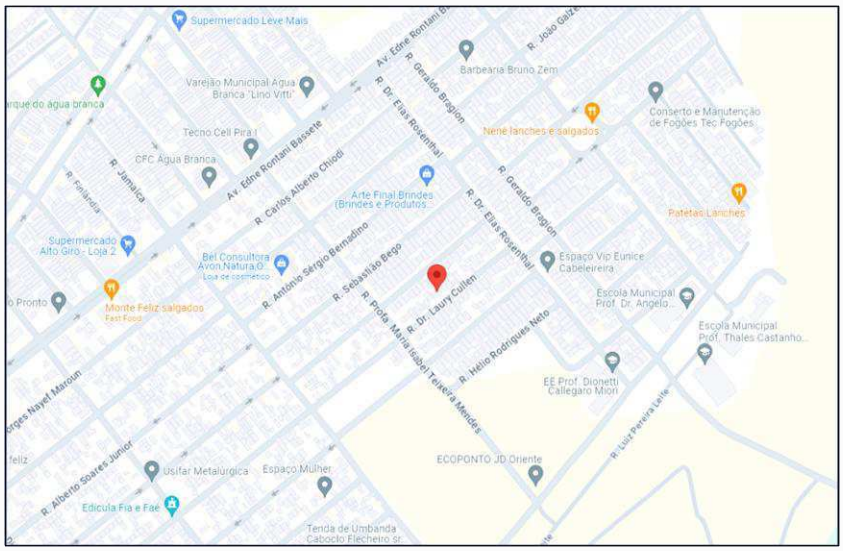
2. Caracterização do Imóvel Objeto

2.1. Situação e Características Gerais

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do imóvel objeto:



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia, onde é possível identificar o imóvel em questão, conforme destacado no retângulo vermelho. Ao lado, tem-se imagem obtida *in loco*, onde observa-se a edificação com uma maior proximidade.

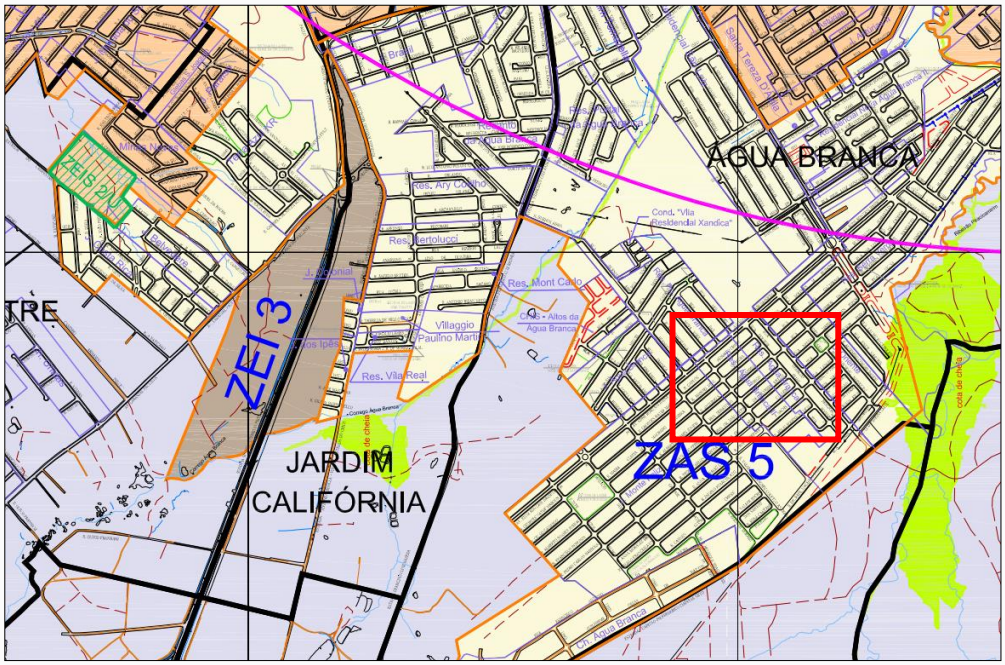


Na ilustração acima, tem-se mapa de logradouros do município indicando a localização do imóvel objeto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS CAVALCANTI VALADARES e Sandro Paulo Cavalcanti Valadares em 05/01/2026 16:09, sob o número WRAA24700033073
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 24WRAA.

2.2. Lei de Zoneamento

A Lei de Zoneamento do município de Piracicaba, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como ZONA DE ADENSAMENTO SECUNDÁRIO – ZAS 5.



Acima, tem-se parte do mapa do zoneamento de Piracicaba, onde observa-se a região do imóvel objeto, a qual vem indicada pelo retângulo em vermelho, onde constatou-se que o mesmo encontra-se situado em ZONA DE ADENSAMENTO SECUNDÁRIO – ZAS 5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CUSTAVO ALEXANDRE CARABUSTO CALTAVAL em 01/02/2024 16:10:03 e foi juntado aos autos do processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2AWEL.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2AWEL.

2.3. Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel, objeto da lide, trata-se de imóvel residencial térreo, que de acordo com o cadastro junto a municipalidade, possui a seguinte descrição:

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO			
Localização			
Identificação	Imóvel Residencial		
Endereço	R. Dr. Laury Cullen, 136		
Cidade/Estado	Piracicaba-SP	Bairro	Água Branca
CEP	13426-161		
Terreno			
Área do terreno	170,00	Formato	Regular
Testada	-	Topografia	-
Construções			
Tipo de Propriedade	Residencial		
Descrição da Propriedade	Residência térrea padrão popular.		
Ocupação	Habitação unifamiliar		
Pavimentos	Térrea		
Estado de Convervação	Necessitando de reparos simples		
Áreas Totais Informadas/Existentes	Tipo	Área	Fonte da Área
	Área Construida	103,30	AFERIÇÃO IN LOCO
	Terreno	170,00	CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Zoneamento	ZONA DE ADENSAMENTO SECUNDÁRIO – ZAS 5		
Uso atual do Imóvel	Residencial		
Melhoramentos Públicos			
Meio Fio ou Calçamento		Rede de Iluminação Pública	
Sistema de Esgoto Sanitário		Ponto de Saúde ou Hospital a uma distância de 5km	
Abastecimento de Água			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE CADAVAL e outro(s) em 01/12/2024 16:09 e 02/12/2024 16:10 conforme MP 2.200-2/2001, Lei 11.419/2006 e Provimento CSM-SP 550/2011 de 10/11/2011 e Lei 14.063/2020.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008339-26.2026.8.26.0451 e código 2MWEL2L.

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 2023

Nº: CVV-001/2024
Chave: 8E547697

Certifico que, ao imóvel situado a RUA DOUTOR LAURY CULLEN, Nº 0, ÁGUA BRANCA - PIRACICABA/SP - **CEP:** 13400-970, propriedade de CLEITON APARECIDO PIRES BONILHA, com 170,00 (m²) de área territorial, 0,00 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.52.0136.0120.0000 | 1526014, foi atribuído para o exercício de **2023** o valor venal de **R$ 7.124,70 (Sete Mil, Cento e Vinte e Quatro Reais e Setenta Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: CLEITON APARECIDO PIRES BONILHA
COMPROMISSÁRIO:
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.52.0136.0120.0000 — **I.C. REDUZIDO:** 1526014
LOGRADOURO: RUA DOUTOR LAURY CULLEN, Nº 0 — **COMPLEMENTO:**
BAIRRO: ÁGUA BRANCA — **CEP:** 13400-970 — **QUADRA:** F — **LOTE:** 20 — **BLOCO:**

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
M	6 - 2° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	71064	0	0	
C	6 - 2° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

TERRENO: 170,00 (m²) | R$ 7.124,70 (Sete Mil, Cento e Vinte e Quatro Reais e Setenta Centavos)
EDIFICAÇÃO: 0,00 (m²) | R$ 0,00 (Zero)
TOTAL: R$ 7.124,70 (Sete Mil, Cento e Vinte e Quatro Reais e Setenta Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R$ 7.204,70 (Sete Mil, Duzentos e Quatro Reais e Setenta Centavos)
(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)

Cópia certidão de valor venal do imóvel objeto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLEITON APARECIDO PIRES BONILHA e por DOUGLAS ANTONIO CADAVAL em 16/03/2026 16:16:03 conforme MP 2.200-2/2001, Lei 11.419/2006 e Art. 411 do CPC/2015.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 8E547697.

2.4. Relatório fotográfico

A seguir, tem-se imagens obtidas *in loco* do imóvel objeto.

| FOTO 1: Vista da fachada da edificação.

| FOTO 2: Vista da fachada da edificação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por QUSRAYSARDOTALNEXOHERVERAGUSTCALTAVAlhal Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 14:16:03 sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WWEEXL.

| FOTO 3: Vista da fachada da edificação.

| FOTO 4: Vista geral da garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE GRAGNATO CADAVAL em 05/01/2026 16:09 sob o número WRAA24700033073
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008339-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEOGL.

| FOTO 5: Vista geral do corredor externo

| FOTO 6: Vista geral fachada lateral.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE GRAGUTI CADAVAL e foi juntado por parte interessada no processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2MWEL.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2MWEL.

| FOTO 7: Vista geral da sala de estar.

| FOTO 8: Vista geral da sala de estar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALINEXANDRE VIEIRA DE ARAUJO e Sandro Paulo Cardoso Lima em 05/01/2026 às 16:03, sob o número WRAA24700033073
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WWEEXL.

| FOTO 9: Vista geral da cozinha.

| FOTO 10: Vista geral do banheiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE DOS SANTOS CADAVAL e foi juntado aos autos do processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMELEXGL.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMELEXGL.

| FOTO 11: Vista geral do corredor de circulação.

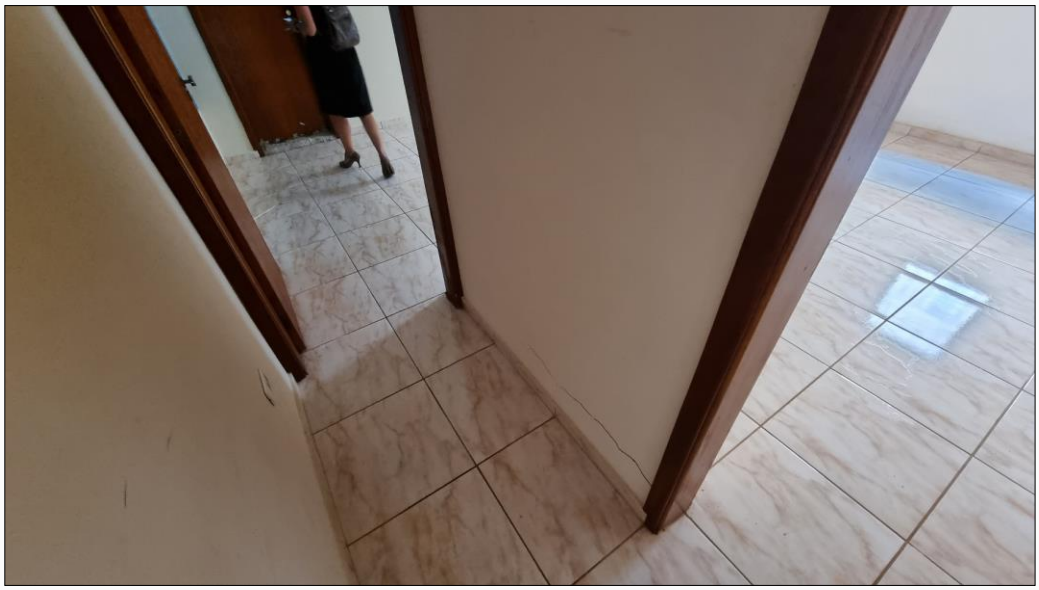
| FOTO 12: Vista geral do dormitório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE CADAVAL e Sandro Paulo Cordeiro Fraga em 05/01/2026 16:09 e foi juntado aos autos do processo 1008339-26.2026.8.26.0451 e código 2MWEL.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008339-26.2026.8.26.0451 e código 2MWEL.

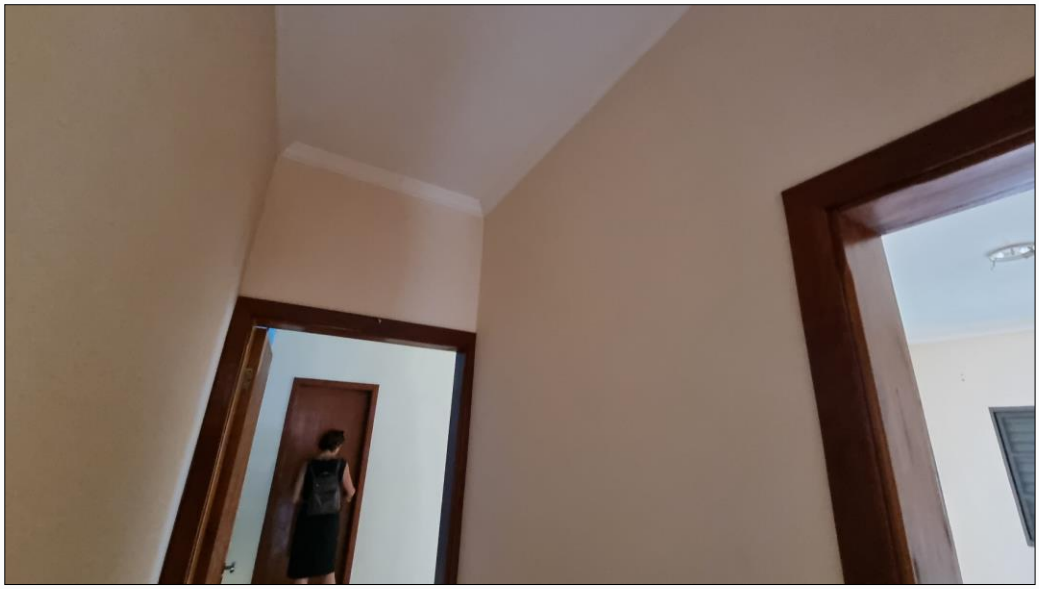
| FOTO 13: Vista geral do dormitório.

| FOTO 14: Vista aproximada de fissura constatada na alvenaria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por QUSRAYSARDUCI ALEXANDRE VICARIO BUSTICATI Avaliação de Imóveis e Sistema Paulo, protocolado em 05/01/2026 16:03:03 sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 27WEL2L.



| FOTO 15: Vista geral corredor de circulação.



| FOTO 16: Vista geral corredor de circulação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por QUISRAYSARDUCI ALNEXUONHENEORAGUISTICATAWAlhal Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 14:16:03 sob o número WRAA22700033373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WWEEXL.

| FOTO 17: Vista geral de danos observados na alvenaria do corredor de circulação.

| FOTO 18: Vista geral do dormitório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE CADAVAL e outro(s) em 01/02/2024 16:09 e foi juntado ao processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WWEL.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WWEL.

| FOTO 19: Vista geral área gourmet.

| FOTO 20: Vista geral área gourmet.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE GRAGUTI CADAVAL e Sabo Paulo, protocolado em 05/01/2026 16:09 sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008339-26.2026.8.26.0451 e código 2WWEEXL.

| FOTO 21: Vista geral do banheiro externo.

| FOTO 22: Vista geral do banheiro externo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por QUISRAYSARDUCI ALEXANDRE VERGARA BUSTICATAVALHAL e Sabo Paulo, protocolado em 05/01/2026 14:03:09 sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008339-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEEXL.

| FOTO 23: Vista geral da área externa.

| FOTO 24: Vista geral da área externa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE GRANDO CADAVAL:11822470803 em 05/01/2026 16:09 e foi juntado ao processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEL.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEL.

3. Da Avaliação

3.1. Do Valor do Terreno

3.1.1. MATRIZ DE UNITÁRIOS

A tabela a seguir apresenta a MATRIZ DE UNITÁRIOS utilizados para avaliação do imóvel objeto:

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Água Branca ,S/N	778,85	862,35	1,1072	1,0014
☒ 2	Jardim Monte Feliz, Piracicaba - SP ,S/N	700,43	869,11	1,2408	1,0017
☒ 3	Jardim Monte Feliz, Piracicaba - SP ,S/N	680,00	764,83	1,1247	1,0016
☒ 4	Jardim Oriente, Piracicaba - SP ,S/N	635,29	766,09	1,2059	1,0018
☒ 5	Rua Alberto Soares Junior, Água Branca ,S/N	757,43	873,60	1,1534	1,0015
☒ 6	Rua João da Cunha Raposo, Água Branca, Piracica	822,86	880,14	1,0696	1,0013
☒ 7	Rua Nair Bertolotti Stocco ,S/N	763,39	857,86	1,1237	1,0014

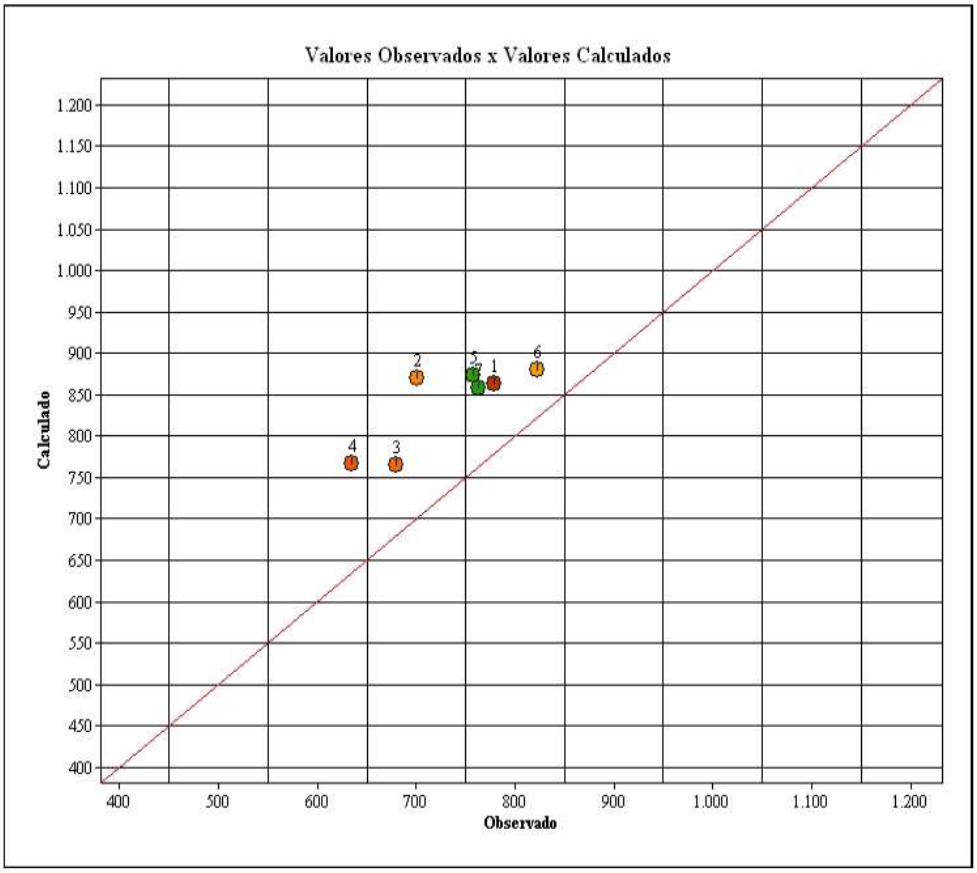
3.1.2. GRÁFICO DE DISPERSÃO

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	778,85	862,35
2	700,43	869,11
3	680,00	764,83
4	635,29	766,09
5	757,43	873,60
6	822,86	880,14
7	763,39	857,86

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE CADAVAL e Sandro Paulo Cadavalengenharia dos Estados Unidos da América em 01/02/2024 16:10:03 sob o número WRAA24700033073
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEXGL.

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE DOS SANTOS CARVALHO e Sandro Paulo Cardoso Lemos em 01/02/2024 16:10:03 sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEcxGL.

3.1.3. APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS		VALORES HOMOGENEIZADOS	
Média Unitários :	734,04	Média Unitários :	839,14
Desvio Padrão :	64,69	Desvio Padrão :	50,85
- 30% :	513,83	- 30% :	587,40
+ 30% :	954,25	+ 30% :	1.090,88
Coeficiente de Variação :	8,8100	Coeficiente de Variação :	6,0600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Carac. do imovel 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 refa todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform refa todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refa os fatores	☒	1
4	Intervado 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$):	839,14		
TESTADA:	0,0000	PROFUNDIDADE	0,0000
FRENTES MULTIPLAS:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0600
VALOR UNITÁRIO (R$/m2):	892,36000	VALOR TOTAL (R$) :	151.701,73

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO :	811,46	INTERVALO MÍNIMO :	857,16
INTERVALO MÁXIMO :	866,82	INTERVALO MÁXIMO :	927,56

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

3.1.4. Valor do Terreno

O valor médio saneado proposto para o terreno do imóvel objeto, é de:

Resultados		
Imóvel	Endereço	Valor de Mercado p/ Venda do Terreno (R$)
01	R. Dr. Laury Cullen, 136 - Água Branca - Piracicaba - SP, 13426-161	**R$ 152.000,00** Cento e cinquenta e dois mil reais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por QUSRAYSARDOTALNEXANHERNEORAGUISTICATAWAlhal Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 16:03 sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEXGL.

3.2. Valor da Benfeitoria

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: 0,919 x R8-N;

Vu = 1,25x R$ 1.959,87/m² = R$ 2.451,80/m²;

Idade Estimada: 15 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2019, temos:

DAS BENFEITORIAS	
Área equivalente adotada para cálculo (m²)	103,30
CUB - R8N	1.959,87
Intervalo de Índices – Pc - IBAPE - Simples	1,25
Unitário Médio (R$/m²)	2.451,80
Valor Residual	0,20
Idade Estimada (anos)	15
Vida Referencial	70
Estado de Conservação	F - Necessitando de reparos simples a importantes
K	0,58
R	0,20
Foc	0,66
Valor da Benfeitoria (R$)	R$ 167.847,54
Valor da Benfeitoria em números redondos (R$)	R$ 168.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008336-29.2018.8.26.0451 e código ...

3.3. Valor Total do Imóvel Objeto

O valor médio proposto para a unidade habitacional avalianda, é de:

Custo total do imóvel objeto	
Valor do terreno	R$ 152.000,00
Custo Reedição das Benfeitorias	R$ 168.000,00
Fam (AJUSTE AO MERCADO)	0,85
Valor total do imóvel	**R$ 272.000,00**

Custo total de locação	
Indice FipZap - Locação	0,50%
Valor estimado de locação (R$/m²)	**R$ 1.360,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO CADAVAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/04/2024 às 16:03, sob o número
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008339-29.2016.8.26.0451 e código

4. Conclusão

Conforme ilustre decisão de V. Exa., fora deferida prova pericial visando avaliar o imóvel objeto. Assim, de forma a atender ao objetivo da perícia, este Signatário vistoriou o imóvel e analisou documentos fornecidos pelas partes. Após o devido tratamento dos dados e aplicação da Metodologia prevista na NBR 14653, em **março de 2024**, apurou-se o seguinte valor para o imóvel objeto em números redondos:

Resultados		
Imóvel	Endereço	Valor de Mercado p/ Venda Final (R$)
01	R. Dr. Laury Cullen, 136 - Água Branca - Piracicaba - SP, CEP 13426-161	**R$ 272.000,00** Duzentos e setenta e dois mil reais.

VALOR TOTAL LOCATIVO DO IMÓVEL OBJETO	
VALOR TOTAL LOCATIVO DO IMÓVEL OBJETO EM NÚMEROS REDONDOS(R$)	**R$ 1.360,00** Um mil trezentos e sessenta reais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALINE XAVIER CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/01/2026 16:09 sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEL0L.

5. Encerramento

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 42 (quarenta e duas) folhas digitadas, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários, agradecendo a honrosa missão que lhe foi confiada, esperando continuar a merecer a destacada atenção deste R. Juízo.

Termos em que,

Pede Deferimento

Americana, 1 de abril de 2024.

Gustavo V. N. M. Cadaval
Engenheiro Civil
CREA/SP 5070267264

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO VINICIUS NEVES CADAVAL em 01/12/2024 16:10:03 e foi juntado ao processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 27AMEXG.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 27AMEXG.

CADAVAL
ENGENHARIA & PERÍCIAS

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : AVALIAÇÃO - PROCESSO 1008334-79.2021.8.26.0451 **DATA :** 27/03/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☐ Testada	8,50
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... CADAVAL ..., protocolado em 05/04/2024 às 16:13, sob o número ...
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008334-79.2021.8.26.0451 e código ...

CADAVAL
ENGENHARIA & PERÍCIAS

MATRIZ DE UNITÁRIOS

	Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1	Água Branca ,S/N	778,85	862,35	1,1072	1,0014
☒	2	Jardim Monte Feliz, Piracicaba - SP ,S/N	700,43	869,11	1,2408	1,0017
☒	3	Jardim Monte Feliz, Piracicaba - SP ,S/N	680,00	764,83	1,1247	1,0013
☒	4	Jardim Oriente, Piracicaba - SP ,S/N	635,29	766,09	1,2059	1,0013
☒	5	Rua Alberto Soares Junior, Água Branca ,S/N	757,43	873,60	1,1534	1,0013
☒	6	Rua João da Cunha Raposo, Água Branca, Piracica	822,86	880,14	1,0696	1,0013
☒	7	Rua Nair Bertolotti Stocco ,S/N	763,39	857,86	1,1237	1,0014

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CUSTAVO ANTONIO ALVES DE OLIVEIRA e LUCAS BUSTICATI VALLADA em 16/03/2026 16:03:09 e 20/03/2026 08:33:03
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2MWEC0L.

CADAVAL
ENGENHARIA & PERÍCIAS

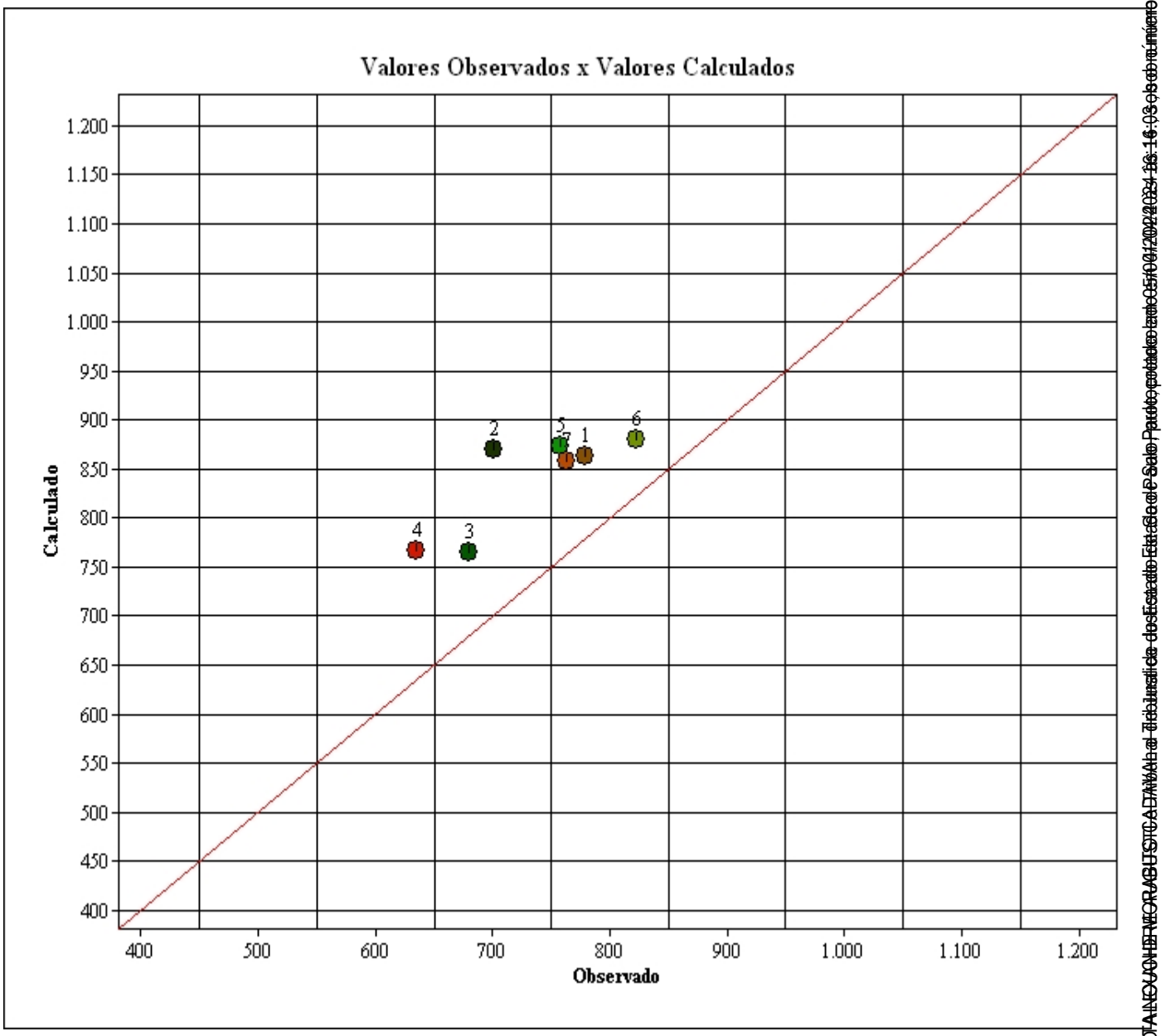
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	778,85	862,35
2	700,43	869,11
3	680,00	764,83
4	635,29	766,09
5	757,43	873,60
6	822,86	880,14
7	763,39	857,86

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ALINE XAVIER CABRAL e foi juntado por anexo 05/01/2026 16:03:03 no processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 27AMEXG.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 27AMEXG.

CADAVAL
ENGENHARIA & PERÍCIAS

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RAYSON DUTRA NETO (JUSTIÇA GRATUITA) e foi juntado em 05/01/2026 16:16:03 e sob o número 10083390-26.2026.8.26.0451 e código 2AWMEX.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008339-26.2026.8.26.0451 e código 2AWMEX.

CADAVAL
ENGENHARIA & PERÍCIAS

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** RUA DOUTOR LAURY CULLEN 136 AGUA BRANCA PIRACICABA - SP **Data :** 27/03/2024

Cliente : TJSP

Área m² : 170,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 734,04

Desvio Padrão : 64,69

- 30% : 513,83

+ 30% : 954,25

Coeficiente de Variação : 8,8100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 839,14

Desvio Padrão : 50,85

- 30% : 587,40

+ 30% : 1.090,88

Coeficiente de Variação : 6,0600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
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	☒
4	Intervado 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	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 839,14

TESTADA: 0,0000 **PROFUNDIDADE** 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 **FATOR ÁREA:** 0,0600

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 892,36000 **VALOR TOTAL (R$) :** 151.701,73

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 811,46

INTERVALO MÁXIMO : 866,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 857,16

INTERVALO MÁXIMO : 927,56

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CUSTAVO VIEIRA CADAVAL e ANDRE LUIS CADAVAL em 01/02/2024 16:03 e 26/03/2024 16:16, os dados do documento foram conferidos no site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2MWEEXL.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2MWEEXL.

CADAVAL
ENGENHARIA & PERÍCIAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALINE XAVIER DE ARAUJO e Sandro Paulo, protocolado em 05/01/2026 14:16:03 e juntado em 05/01/2026 16:03 nos autos do processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 27AAAAA2470010333-0.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 27AAAAA2470010333-0.

CADAVAL
ENGENHARIA & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 27/03/2024

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Água Branca **NÚMERO :** S/N

COMP.: **BAIRRO :** Água Branca **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: 208,00 **TESTADA - (cf) m** 8,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 26,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 **ADICIONAL02:** 1,00 **ADICIONAL03:** 1,00

ADICIONAL04: 1,00 **ADICIONAL05:** 1,00 **ADICIONAL06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 180.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : HUB IMOBILIARIA

CONTATO : HUB IMOBILIARIA **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIS IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	778,35
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	862,35
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1082
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0054
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,11	FT ADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALMEIDA CABRAL e foi juntado por CLAUDIO ALMEIDA CABRAL em 01/02/2024 16:03:03 (GMT-03:00)
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 21470103333073

CADAVAL
ENGENHARIA & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 27/03/2024

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Jardim Monte Feliz, Piracicaba - SP **NÚMERO :** S/N

COMP.: **BAIRRO :** Água Branca **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: 230,00 **TESTADA - (cf) m** 9,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 25,56

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 **ADICIONAL02:** 1,00 **ADICIONAL03:** 1,00

ADICIONAL04: 1,00 **ADICIONAL05:** 1,00 **ADICIONAL06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 179.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : José Carlos Pereira Júnior

CONTATO : José Carlos Pereira Júnior **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	700,93
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	869,[illegible]
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,24[illegible]8
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,00[illegible]
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,13	FT ADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,11				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALMEIDA CABRAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/02/2024 às 16:03:03 sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WWLEXGL.

CADAVAL
ENGENHARIA & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 27/03/2024

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Jardim Monte Feliz, Piracicaba - SP **NÚMERO :** S/N

COMP.: **BAIRRO :** Água Branca **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: 225,00 **TESTADA - (cf) m** 9,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 **ADICIONAL02:** 1,00 **ADICIONAL03:** 1,00

ADICIONAL04: 1,00 **ADICIONAL05:** 1,00 **ADICIONAL06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 170.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : DUO IMÓVEIS CORRETORES ASSOCIADOS LTDA.

CONTATO : DUO IMÓVEIS CORRETORES ASSOCIADOS LTDA. **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	680,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	764,[illegible]
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,12[illegible]7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,00[illegible]6
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,12	FT ADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CUSTODIO ANTONIO DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/02/2024 às 16:03:03 sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEXGL.

CADAVAL
ENGENHARIA & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 27/03/2024

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Jardim Oriente, Piracicaba - SP **NÚMERO :** S/N

COMP.: **BAIRRO :** Jardim Oriente **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: 255,00 **TESTADA - (cf) m** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 12,75

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Sim

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 **ADICIONAL02:** 1,00 **ADICIONAL03:** 1,00

ADICIONAL04: 1,00 **ADICIONAL05:** 1,00 **ADICIONAL06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 180.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Frias Neto Consultoria de Imóveis

CONTATO : Frias Neto Consultoria de Imóveis **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	635,99
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	766,29
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,20
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,15	FT ADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,05				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALEXANDRE ABUSSAD CAVALHEIRO em 01/02/2024 às 16:03, sob o número WPRA24270003333073
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WMEcxGL.

CADAVAL
ENGENHARIA & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 27/03/2024

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alberto Soares Junior, Água Branca **NÚMERO :** S/N

COMP.: **BAIRRO :** Água Branca **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: 202,00 **TESTADA - (cf) m** 9,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 22,44

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 **ADICIONAL02:** 1,00 **ADICIONAL03:** 1,00

ADICIONAL04: 1,00 **ADICIONAL05:** 1,00 **ADICIONAL06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 170.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : PALACE IMOBILIARIA

CONTATO : PALACE IMOBILIARIA **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	757,93
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	873,[illegible]
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,154[illegible]
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,00[illegible]
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,10	FT ADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,05				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALMEIDA CABRAL e por JOSE RAYSSA CUNHA SOUSA em 01/02/2024 16:03:03 e foi juntado por JOSE RAYSSA CUNHA SOUSA em 01/02/2024 16:16:03 (GMT-03:00)
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 21AAAAA2470003000 e código 21AAAAA2470003000.

CADAVAL
ENGENHARIA & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 27/03/2024

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João da Cunha Raposo, Água Branca, Piracicaba **NÚMERO :** S/N

COMP.: **BAIRRO :** Água Branca **CIDADE :** PIRACICABA - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	175,00	**TESTADA - (cf) m**	7,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 160.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : CARLOSBILL IMOVEIS

CONTATO : CARLOSBILL IMOVEIS **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	822,86
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	880,14
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0696
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0043
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,07	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... CADAVAL ..., liberado nos autos em .../2024 às 1...
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-79.2021.8.26.0451 e código ...

CADAVAL
ENGENHARIA & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 27/03/2024

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nair Bertolotti Stocco **NÚMERO :** S/N

COMP.: **BAIRRO :** **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: 224,00 **TESTADA - (cf) m** 7,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 32,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 **ADICIONAL02:** 1,00 **ADICIONAL03:** 1,00

ADICIONAL04: 1,00 **ADICIONAL05:** 1,00 **ADICIONAL06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 190.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : H Barros Imóveis

CONTATO : H Barros Imóveis **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	763,99
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	857,36
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1227
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0024
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,12	FT ADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO ALMEIDA CABRAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/02/2024 às 16:03:03 sob o número WRAA24700033973
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008330-26.2026.8.26.0451 e código 2WWLEXGL.