



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



1005909-50.2019.8.26.0451

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **MORATO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o **APARTAMENTO nº 44, do Cond. Praça Astúrias**, situado na **Rua Antonio Perecin, nº 102, Jd. Astúrias**, e o **APARTAMENTO nº 13, do Cond. Ed. Ravenna**, situado na **Rua Guerino Oriani, nº 255, Nova América**, objetos das matrículas nº 100.709 e nº 115.103, ambas do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, cidade de Piracicaba - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 30 de agosto de 2.020.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



RESUMO

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

R\$ 480.000,00
(quatrocentos e oitenta reais)

Válido para Agosto/2020.

IMÓVEL I

R\$ 22.000,00
(duzentos e vinte mil reais)

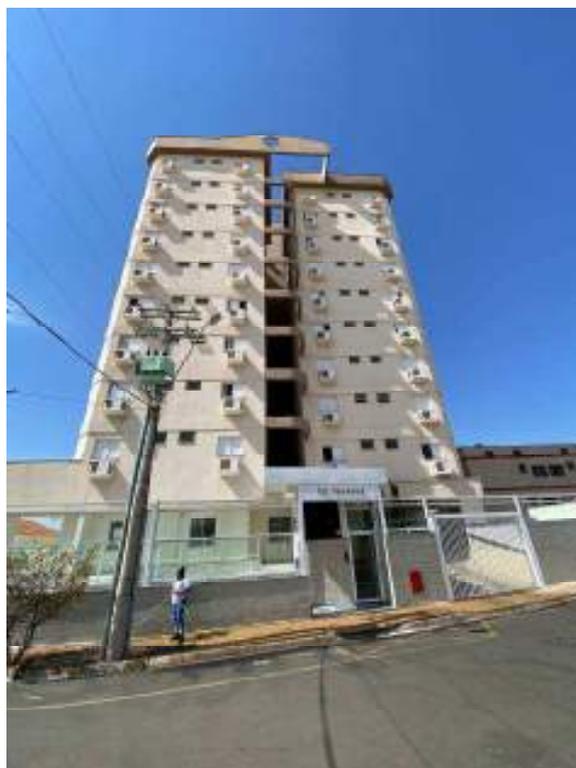


APARTAMENTO Nº 44
CONDOMÍNIO PRAÇA ASTÚRIAS

Rua Antonio Percin, nº 102
Matrícula nº 100.709, do 2º Cartório de
Registro de Imóveis de Piracicaba.

IMÓVEL II

R\$ 260.000,00
(duzentos e sessenta mil reais)



APARTAMENTO Nº 13
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RAVENNA

Rua Guerino Oriani, nº 155
Matrícula nº 115.103, do 2º Cartório de
Registro de Imóveis de Piracicaba.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **MORATO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA – SP**, **AUTOS nº 1005909-50.2019.8.26.0451** e tem por objetivo avaliar os seguintes imóveis:

IMÓVEL I) Matrícula nº 100.709, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, assim descrito:

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 44, localizado no **4º ANDAR**, do **Condomínio Praça Astúrias**, situado na Rua Antonio Perecin, nº 102, no loteamento denominado Jardim Astúrias, Bairro Água Branca, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

APARTAMENTO Nº 44: com **65,79 m²** de área privativa (coberta padrão), **42,4815 m²** de área comum de divisão proporcional (sendo 6,3560 m² de área coberta padrão e 36,1255 m² de área coberta de padrão diferente ou descoberta), totalizando **108,2715 m²** de área, com fração ideal de **5,00%** no terreno e demais coisas de uso comum; cabendo ao citado apartamento o direito de utilização de 1 (uma) vaga de garagem indeterminada, a qual se encontra inserida na área comum descoberta de divisão proporcional do condomínio.

IMÓVEL II) Matrícula nº 115.103, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, assim descrito:

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 13, localizado no **1º ANDAR**, do **"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RAVENNAS"**, situado na Rua Gurerino Oriani, nº 155, do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

APARTAMENTO DE Nº 13: com **60,50 m²** de área construída privativa (área coberta padrão), **62,8494 m²** de área construída comum (sendo 20,0506 m² de área comum de divisão não proporcional e 42,7988 m² de área comum de divisão proporcional), totalizando **123,3494 m²** de área construída, com fração ideal de **1,4435%** no terreno e demais coisas de uso comum. Cabendo ao citado apartamento o direito de utilização de **duas vagas** de garagem indeterminadas, as quais se encontram inseridas na área de divisão não proporcional do condomínio.



IMÓVEL I

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL I

R\$ 220.000,00
(duzentos e vinte mil reais)

Valore válido para Agosto/2020



VISTA DA FACHADA DO **CONDOMÍNIO PRAÇA ASTÚRIAS**,
LOCALIZADO NA **RUA ANTONIO PERECIN, Nº 102**, NO QUAL SE INSERE O
APARTAMENTO Nº 44, OBJETO DE AVALIAÇÃO NESTES AUTOS.



II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, no dia 13 de Agosto de 2020, objeto da presente Ação, o signatário não logrou êxito em contactar o ocupante do imóvel.

De acordo com informações obtidas no local, o imóvel não possui porteiro em tempo integral, sendo que o contato deve se dar diretamente com o morador através o interfone instalado no portão social.

Sem lograr êxito em encontrar ocupantes no imóvel, fez-se contato com o procurador da Executada, Dr. Arthur Chekmenian Spernega (procuração de fls. 58/59), o qual informou que, apesar de constar o registro dominial em favor da Executada, o apartamento foi vendido a terceiros, sendo que não tem conhecimento ou contato dos atuais proprietários/ocupantes.

Assim, novas diligências foram realizadas nos dias 14, 20 e 27 de Agosto, no intuito de obter tais informações, porém não se obteve sucesso.

Assim sendo, diante da ausência de pessoas no local que pudessem franquear a entrada do Perito, restou prejudicada a vistoria interna, e tendo em vista o esgotamento do prazo para cumprir a R. Determinação, a avaliação procedeu-se com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011**, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

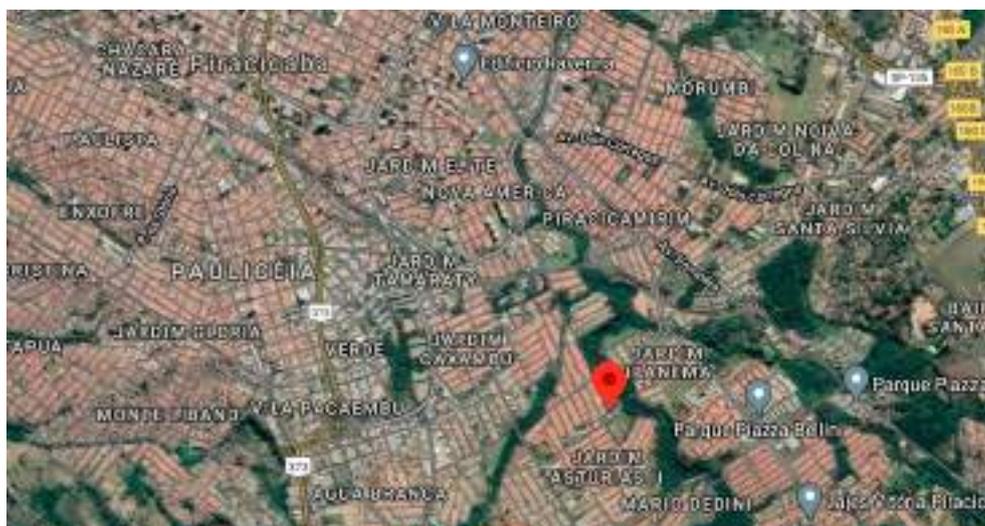
Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter".



2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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





Pela marcação da imagem a seguir, pode-se observar a exata localização do **Cond. Praça Astúrias**, no qual se insere o imóvel avaliando:



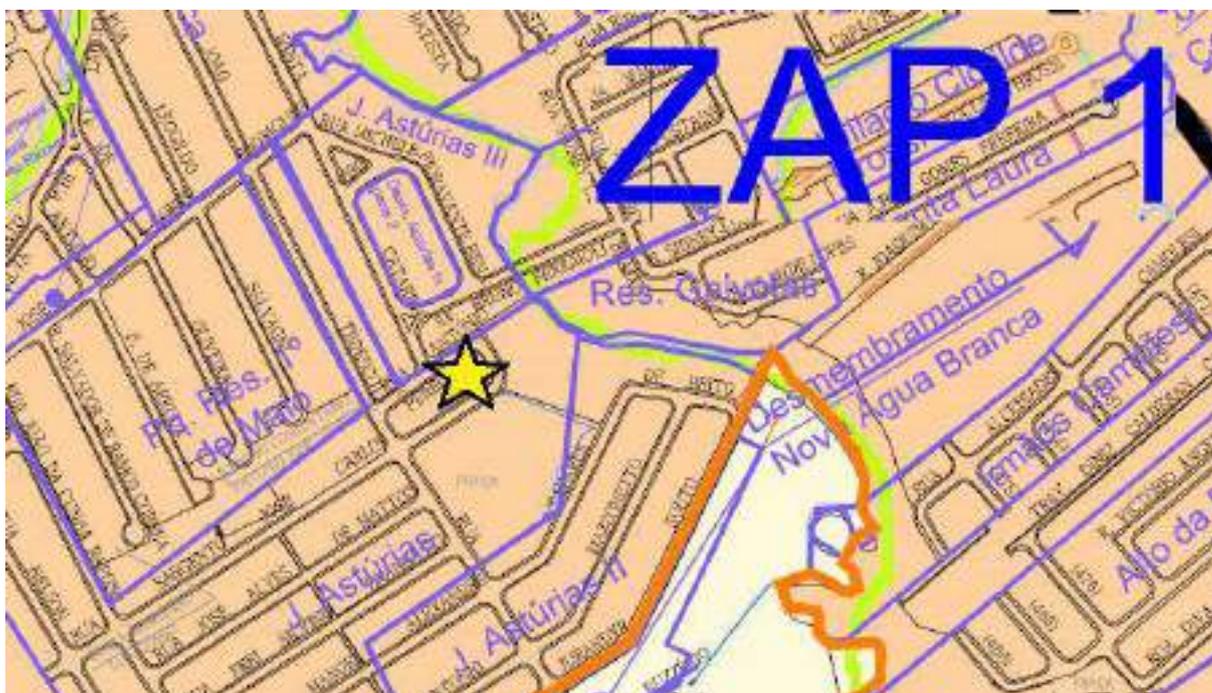


2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: **ZAP 1 – Zona de Adensamento Prioritário 1**

Identificação na P.M. de Piracicaba: **CPD 1570968**



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



DADOS CADASTRAIS


Prefeitura do Município de Piracicaba
 Geoprocessamento Corporativo

Conteúdo	Valor
Situação cadastral	ATIVO
Inscrição Cadastral (DSQL)	0104014101070020
CPD	1570968
Logradouro do imóvel	RUA ANTONIO FERECIN, 102
Número do imóvel	102
Complemento do imóvel	APTO 44 - 4º ANDAR
Bairro do imóvel	JARDIM ASTURIAS
CEP do imóvel	13426236
Cidade	PIRACICABA
Área terreno	992,81
Área construída - Cadastro Imobiliário	108,27
Uso do prédio	RESIDENCIA
Unidades	0520
Loteamento	JARDIM ASTURIAS
Cartório	2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Condomínio/Edifício	CONDOMINIO PRAÇA ASTURIAS
Área Construída x Fotointerpretada	0





CERTIDÃO DE VALOR VENAL



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

Certidão de Valor Venal N.º 515427 / 2020

Certifico que, ao imóvel situado a RUA ANTONIO PERECIN, N° 102 APTO 44 - 4º ANDAR, Cidade PIRACICABA, CEP: 13426236, propriedade de MORATO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA EPP, com 992,81 m2 de área territorial e 108,27 m2 de área predial e 0,00 m2 área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 04, Quadra 0141, Lote 0107, Sub/Lote 0020 CPD: 1570968, foi atribuído para o exercício de 2020 o Valor Venal de R\$ 40.734,07 (Quarenta Mil, Setecentos e Trinta e Quatro Reais e Sete centavos).

Valor Venal do Terreno:	R\$ 3.358,18
Valor Venal do Prédio:	R\$ 37.375,89

Tributos	Valor
IPTU	R\$ 142,57
Taxas	R\$ 162,04
Total:	R\$ 304,61

Valor Venal para efeito de ITBI: R\$ 41.379,47
(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)

Piracicaba, 30 de Agosto de 2020.



QUADRA FISCAL





2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O imóvel, objeto da presente demanda, situa-se na zona urbana do município de Piracicaba, Estado de São Paulo.

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "simples a superior", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é de âmbito regional e bastante diversificada, predominando postos de serviços, supermercados, lojas de produtos diversos, prestadores de serviços em geral, bares, restaurantes, oficinas mecânicas, dentre outros, distribuídas ao longo do bairro.



2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 186, de 10 de Outubro de 2006, que aprova o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba, o imóvel situa-se em Zona de Adensamento Prioritário - 1 (ZAP 1), com os seguintes parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo:

ZONA DE ADENSAMENTO PRIORITÁRIO (ZAP 1 e ZAP 2)

- CAB (coeficiente de aproveitamento básico) = 4 (quatro);
- CAM (coeficiente de aproveitamento máximo) = 5 (cinco);
- TO (taxa de ocupação para uso residencial) = 70% (setenta por cento);
- TO (taxa de ocupação para uso não residencial) = 80% (oitenta por cento);
- TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
- tamanho mínimo de lote = 200m² (duzentos metros quadrados).



2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, matriculado sob nº 100.709, cuja cópia encontra-se encartada às fls. 128/130 dos Autos.

2.2.1 - TERRENO

Área: 992,81 m²

Topografia: plano;

Condições no Solo e Superfície: firme e seco;

Formato: irregular;

Situação: esquina.

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se erigido um edifício de apartamentos residenciais.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício, no qual se insere a unidade avalianda, possui 5 pavimentos, sendo térreo e mais 4 superiores, sem subsolo, com quatro apartamentos por andar, totalizando 20 unidades semelhantes à avalianda.

- DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Praça Astúrias, do qual é parte a unidade avalianda, conforme dito anteriormente, é formado pelo prédio de apartamentos, garagem e, como coisas de uso comum, as áreas de circulação e garagem.



- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 44, objeto da presente avaliação, está localizado no 4º Andar do Ed. Praça Astúrias.

Possui área útil ou privativa de 65,79 m², área comum de 42,4815 m², área total de 108,2517 m², equivalente à fração ideal 5,00% do terreno.

O apartamento padrão 2 dormitórios, sala para dois ambientes, banheiro social, cozinha, área de serviço e varanda *gourmet*. Tendo sido edificado em meados de 2015, o imóvel possui idade de 5 (cinco) anos, podendo ser classificado como "apartamento médio c/ elevador", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002.

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



FOTO 01



VISTAS DA RUA ANTONIO PERECIN, NO TRECHO ONDE SE SITUA O **IMÓVEL I**, OBJETOS DA PRESENTE AVALIAÇÃO.



FOTO 02



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO **PRAÇA ASTÚRIAS**, NO QUAL SE INSERE A UNIDADE AVALIANDA.

**FOTO 03**

VISTA DA FACHADA LATERAL DO EDIFÍCIO **PRAÇA ASTÚRIAS**, ONDE FOI INSTALADA A PORTARIA SOCIAL, COM DESTAQUE PARA A PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



III - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

$$\text{VU} = \text{R\$ } 3.332,78/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 3.332,78/m² (três mil, trezentos e trinta e dois reais e setenta e oito centavos por metro quadrado) foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento **Local:** Rua Antonio Peresin 100 Cond. Praça Astúrias Jd. Astúrias PRACICABA - SP **Data:** 30/08/2020

Cliente: Eng. Felipe Portes

Área Terreno m²: 992,81

Edificação m²: 63,79

Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.346,82

Desvio Padrão : 265,14

- 30% : 2.342,77

+ 30% : 4.350,86

Coefficiente de Variação : 7,9200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.332,78

Desvio Padrão : 195,01

- 30% : 2.332,95

+ 30% : 4.332,62

Coefficiente de Variação : 5,8500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		TI
1	Carec. de nível avaliando	Completa quanto a todos variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	4	<input checked="" type="checkbox"/>	8	<input type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de todos ref a todos os caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de todos ref a todos os caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de todos ref a todos os caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o correj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,80 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,80 %	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.332,78

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.332,78000

VALOR TOTAL (R\$): 219.253,60

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.215,27

INTERVALO MÍNIMO : 2.215,27

INTERVALO MÁXIMO : 3.450,29

INTERVALO MÁXIMO : 3.450,29

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO | 1005909-50.2019.8.26.0451 - Pça. Astúrias

DATA | 30/08/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA | IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO | 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA | 1

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	67,65
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 5
<input checked="" type="checkbox"/> Pedida	Estado de Conservação: B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	apartamento médio c/ elev. Vagas 1 Acréscimo 0,05

MATRIZ DE UNITÁRIOS

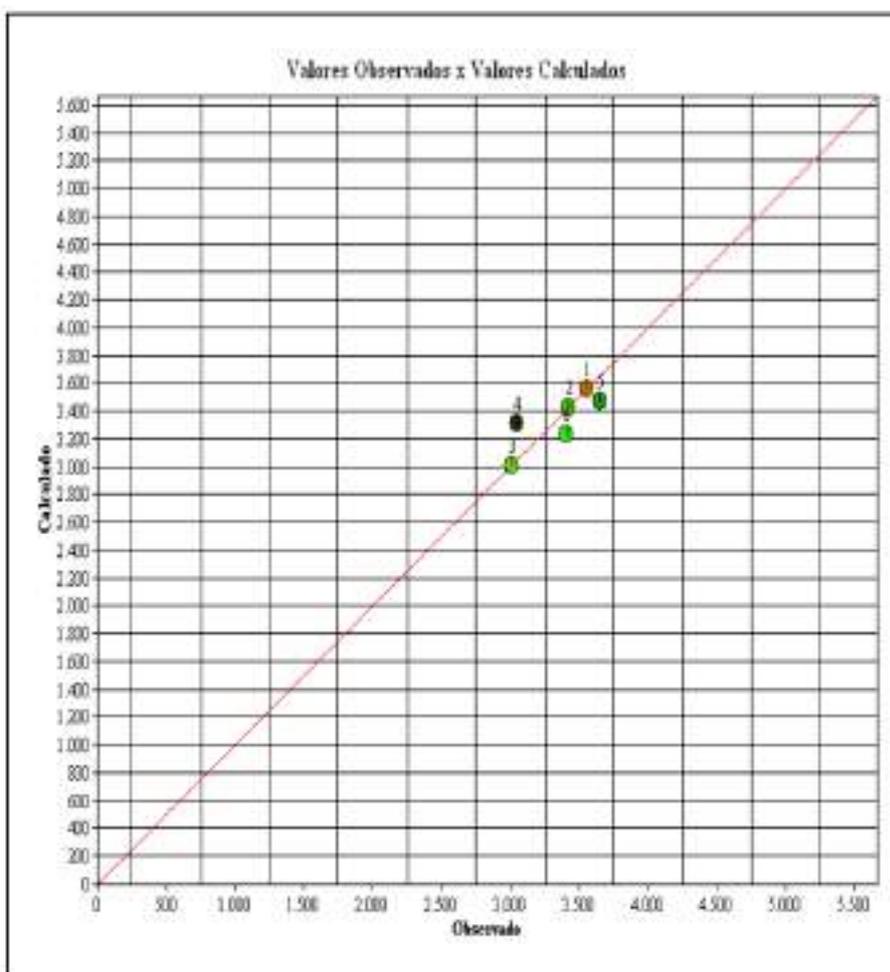
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Antonio Peresin, 102	3.556,77	3.556,77	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Antonio Peresin, 102	3.419,97	3.419,97	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Antonio Peresin, 102	3.009,58	3.009,58	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Santa Catarina, 2285	3.040,54	3.309,01	1,0883
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Santa Catarina, 2285	3.648,65	3.466,22	0,9500
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Santa Catarina, 2285	3.405,41	3.235,14	0,9500



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.556,77	3.556,77
2	3.419,97	3.419,97
3	3.009,58	3.009,58
4	3.040,54	3.309,01
5	3.648,65	3.466,22
6	3.405,41	3.235,14

GRÁFICO DE DISPERSÃO





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/08/2020
 SETOR : 15 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 67,65 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Perceiro NÚMERO : 102
 COMP.: Cond. Praça Asturias BAIRRO : Jd. Asturias 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: 992,81 TESTADA - (ct) m : 25,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 39,71
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (K) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,79 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 75,79

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 4 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Upl Imobiliária
 CONTATO : TELEFONE : (19) 33011100
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.556,77
OBSOLESCÊNCIA Foba : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.556,77
PADRÃO Fpa : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/08/2020
 SETOR : 15 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 57,65 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Percein NÚMERO : 102
 COMP: Cond. Praça Asturias BAIRRO : Jd. Asturias 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: 992,61 TESTADA - (ct) m: 25,00 PROP. EQUIV. (Pe): 29,71
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : B - entre nova e regular
 COEF. DEP. (K): 0,964 IDADE: 5 anos FRACÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,79 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 75,79

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 4 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imóvel Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (19) 34222168

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
		3.419,97
		3.419,97
		1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/08/2020
 SETOR : 15 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 67,65 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Petechi NÚMERO : 102
 COMP. : Cond. Praça Astúrias BAIRRO : Jd. Astúrias CIDADE : PRACICABA - 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: 992,81 TESTADA - (cf) m: 29,00 PROF. EQUIV. (P4): 39,71
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRÁFICA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k): 0,764 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COS.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,79 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 75,79

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 4 AMO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

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

IMOBILIÁRIA: Foco Gestão de Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (16)-25333434

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.009,58
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.009,58
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/08/2020
 SETOR: 15 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 67,65 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Santa Catarina NÚMERO: 2285
 COMP: Ed. Spado Asturias BAIRRO: Jd. Asturias 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 (A_t) M²: 942,56 TESTADA - (ct) m: 22,00 PROF. EQUIV. (Pe): 42,84
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio cl elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DEF. (k): 0,964IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 74,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 94,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Imobiliária Junqueira

CONTATO:

TELEFONE: (19)-21054448

OBSERVAÇÃO:

Apartamento sem acabamento

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.040,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.309,01
PADRÃO Fp: 420,50	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0683
VAGAS: -152,03	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/08/2020
 SETOR : 15 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 67,65 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Catarina NÚMERO : 228E
 COMP. : Ed. Spazio Asturias BARRIO : Jd. Asturias CIDADE : PIRACICABA - SP
 CEF : 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: 942,56 TESTADA - (ct) m : 22,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 42,54
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 74,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 94,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

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 : Orenda VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária ATO

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34011100

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	PT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.448,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	PT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.466,22
PADRÃO Fp : 0,00	PT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9500
VAGAS : -182,43	PT ADICIONAL 04 : 0,00	
	PT ADICIONAL 05 : 0,00	
	PT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/08/2020
 SETOR : 15 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 67,65 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Catarina NÚMERO : 2085
 COMP. : Ed. Spazio Azurías BAIRRO : Jd. Asturias 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 : 942,56 TESTADA - (ct) m : 22,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 42,84
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,944 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 74,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 20,00 TOTAL M² : 94,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO./ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

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 : Orlta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor Autônomo
 CONTATO : Sr. Luis Carlos Regonha TELEFONE : (19)-34323928
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobz :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	-170,27 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
		3.405,41
		3.235,14
		0,9500



4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Com o valor unitário obtido e, obedecendo aos critérios apontados anteriormente, o valor do imóvel é calculado, pelo método comparativo direto, através da seguinte equação:

$$VI = A_u \times VU$$

Onde:

- $A_u = 65,79 \text{ m}^2$ (área útil);
- $VU = \text{R\$ } 3.332,79/\text{m}^2$ (pesquisa de mercado);

Substituindo e calculando:

$$VI = A_u \times VU$$

$$VI = 65,79 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.332,78/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 219.263,59$$

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{VI = \text{R\$ } 220.000,00}$$

(duzentos e vinte mil reais)

Válido para Agosto de 2020



IMÓVEL II

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL II

R\$ 260.000,00
(duzentos e sessenta mil reais)
Valor válido para Agosto/2020



VISTA DA FACHADA DO **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RAVENNA**,
LOCALIZADO NA **RUA GUERINO ORIANI, Nº 155**, NO QUAL SE INSERE O
APARTAMENTO Nº 13, OBJETO DE AVALIAÇÃO NESTES AUTOS.



II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, no dia 13 de Agosto de 2020, objeto da presente Ação, o signatário não logrou êxito em contactar o ocupante do imóvel.

De acordo com informações obtidas no local, com a zeladora do condomínio, o apartamento de nº 13 encontra-se ocupado, porém esta alegou não ter autorização para fornecer os nomes dos moradores, contudo confirmou que desconhece a Executada e/ou seus representantes legais.

Assim, sem lograr êxito em encontrar ocupantes no imóvel, fez-se contato com o procurador da Executada, Dr. Arthur Chekmenian Spernega (procuração de fls. 58/59), o qual informou que, apesar de constar o registro dominial em favor da Executada, o apartamento foi vendido a terceiros, sendo que não tem conhecimento ou contato dos atuais proprietários/ocupantes.

Assim, novas diligências foram realizadas nos dias 14, 20 e 27 de Agosto, porém ninguém foi encontrado no imóvel.

Assim sendo, diante da ausência de pessoas no local que pudessem franquear a entrada do Perito, restou prejudicada a vistoria interna, e tendo em vista o esgotamento do prazo para cumprir a R. Determinação, a avaliação procedeu-se com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011**, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter".



2.2 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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





Pela marcação da imagem a seguir, pode-se observar a exata localização do **Cond. Ed. Ravenna**, no qual se insere o imóvel avaliando:





DADOS CADASTRAIS



Conteúdo	Valor
Situação cadastral	ATIVO
Inscrição Cadastral (DSQL)	0104001401600003
CPD	1553886
Logradouro do imóvel	RUA GUERINÓ ORIANI, 155
Número do imóvel	155
Complemento do imóvel	APTO 13 1º ANDAR
Bairro do imóvel	NOVA AMERICA
CEP do imóvel	1341762
Cidade	PIRACICABA
Área terreno	1186,77
Área construída - Cadastro Imobiliário	123,34
Uso do prédio	RESIDENCIA
Unidades	0072
Loteamento	NULL
Cartório	2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Condomínio/Edifício	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RAVENNA
Área Construída x Fotointerpretada	0





CERTIDÃO DE VALOR VENAL



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

Certidão de Valor Venal N.º 515428 / 2020

Certifico que, ao imóvel situado a RUA GUERINO ORIANI, Nº 155 APTO 13 1º ANDAR, Cidade PIRACICABA, CEP: 13417762, propriedade de MORATO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA EPP, com 1.186,77 m2 de área territorial e 123,34 m2 de área predial e 0,00 m2 área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 04, Quadra 0014, Lote 0160, Sub/Lote 0003 CPD: 1593886, foi atribuído para o exercício de 2020 o Valor Venal de R\$ 67.635,33 (Sessenta e Sete Mil, Seiscentos e Trinta e Cinco Reais e Trinta e Três centavos).

Valor Venal do Terreno:	R\$ 3.727,94
Valor Venal do Prédio:	R\$ 63.907,39

Tributos	Valor
IPTU	R\$ 304,36
Taxas	R\$ 162,04
Total:	R\$ 466,40

Valor Venal para efeito de ITBI:	R\$ 68.706,96
(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)	

Piracicaba, 30 de Agosto de 2020.



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O imóvel, objeto da presente demanda, situa-se na zona urbana do município de Piracicaba, Estado de São Paulo.

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "simples a superior", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é de âmbito regional e bastante diversificada, predominando postos de serviços, supermercados, lojas de produtos diversos, prestadores de serviços em geral, bares, restaurantes, oficinas mecânicas, dentre outros, distribuídas ao longo do bairro.



2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 186, de 10 de Outubro de 2006, que aprova o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba, o imóvel situa-se em Zona de Adensamento Prioritário - 1 (ZAP 1), com os seguintes parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo:

ZONA DE ADENSAMENTO PRIORITÁRIO (ZAP 1 e ZAP 2)

- CAB (coeficiente de aproveitamento básico) = 4 (quatro);
- CAM (coeficiente de aproveitamento máximo) = 5 (cinco);
- TO (taxa de ocupação para uso residencial) = 70% (setenta por cento);
- TO (taxa de ocupação para uso não residencial) = 80% (oitenta por cento);
- TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
- tamanho mínimo de lote = 200m² (duzentos metros quadrados).



2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, matriculado sob nº 115.103, cuja cópia encontra-se encartada às fls. 131/133 dos Autos.

2.2.1 - TERRENO

Área: 1.186,77 m²

Topografia: declive;

Condições no Solo e Superfície: firme e seco;

Formato: irregular;

Situação: meio de quadra.

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se erigido um edifício de apartamentos residenciais.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício, no qual se insere a unidade avalianda, possui 11 pavimentos, sendo um subsolo, térreo e mais 9 superiores, com oito apartamentos por andar, totalizando 72 unidades autônomas.

- DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Ed. Ravenna, do qual é parte a unidade avalianda, conforme dito anteriormente, é formado pelo prédio de apartamentos, como coisas de uso comum, as áreas de circulação, salão de festas e garagem.



- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 13, objeto da presente avaliação, está localizado no 1º Andar do Ed. Ravenna.

Possui área útil ou privativa de 60,50 m², área comum de 62,8494 m², área total de 123,3494 m², equivalente à fração ideal 1,4435% do terreno.

O apartamento padrão 2 dormitórios, sendo uma suíte, sala, banheiro social, cozinha, área de serviço e varanda. Tendo sido edificado em meados de 2014, o imóvel possui idade de 6 (seis) anos, podendo ser classificado como "apartamento médio c/ elevador", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002.

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

**FOTO 04**

VISTAS DO TRECHO FINAL DA RUA GUERINO ORIANI, NO TRECHO ONDE SE SITUA O **IMÓVEL II**, OBJETOS DA PRESENTE AVALIAÇÃO.

**FOTO 05**

VISTA DA FACHADA DO **EDIFÍCIO REVENNA**, NO QUAL SE INSERE A UNIDADE AVALIANDA.



FOTO 06



VISTA DA PORTARIA DO **EDIFÍCIO RAVENNA**, COM DESTAQUE PARA A PLACA DE IDENTIFICAÇÃO E NÚMERO DO CONDOMÍNIO.



III - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

$$\mathbf{VU = R\$ 4.282,70/m^2}$$

OBS: O valor unitário de R\$ 4.282,70/m² (quatro mil, duzentos e oitenta e dois reais e setenta centavos por metro quadrado) foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Guerra Orlant 155 Cond. Ed. Rovenna Nova América PRACICABA - Data : 30/08/2020
 Cliente : Eng. Felipe Portes
 Área terreno m² : 1,186,77 Edificação m² : 60,50 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.946,08
 Desvio Padrão : 307,39
 - 30% : 2.762,24
 + 30% : 5.129,91

Coefficiente de Variação : 7,7900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.282,70
 Desvio Padrão : 406,11
 - 30% : 2.997,89
 + 30% : 5.567,51

Coefficiente de Variação : 9,4800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
	1	2	1	2	1	2	
1 Caracter. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,60 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.282,70

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.282,70000

VALOR TOTAL (R\$): 239.183,35

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.037,99

INTERVALO MÍNIMO : 4.037,99

INTERVALO MÁXIMO : 4.527,41

INTERVALO MÁXIMO : 4.527,41

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1005909-50.2019.8.26.0451 - Ravenna

DATA : 30/08/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 1

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	226,17
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 6 Estado de Conservação : C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,05

MATRIZ DE UNITÁRIOS

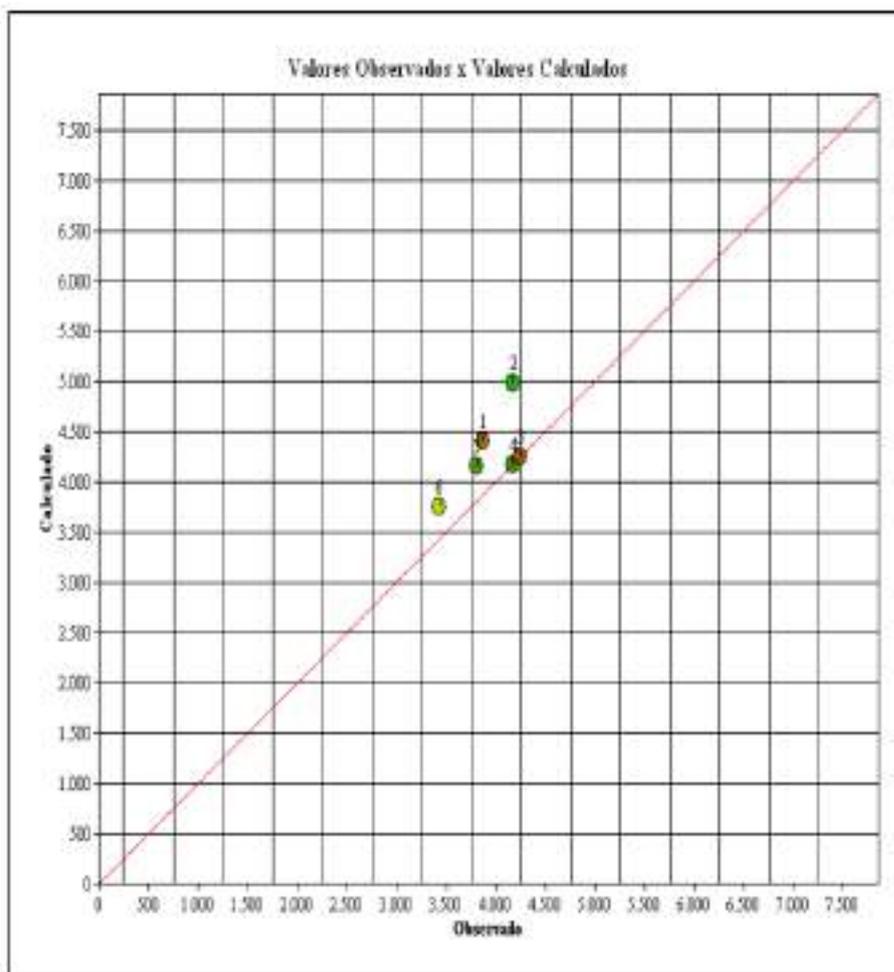
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Guerino Oriani, 155	3.867,77	4.402,67	1,1383
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Guerino Oriani, 155	4.166,67	4.985,12	1,1964
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Guerino Oriani, 155	4.239,67	4.239,67	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Guerino Oriani, 155	4.165,29	4.165,29	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Padre João, 255	3.604,12	4.154,39	1,0921
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Padre João, 255	3.432,99	3.749,08	1,0921



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.867,77	4.402,67
2	4.166,67	4.985,12
3	4.239,67	4.239,67
4	4.165,29	4.165,29
5	3.804,12	4.154,39
6	3.432,99	3.749,08

GRÁFICO DE DISPERSÃO





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/08/2020
 SETOR : P QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 226,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guerra Oriani NÚMERO : 155
 COMP. : Cond. Ed. Ravenna BAIRRO : Nova América CIDADE : PIRACICABA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 1.186,77 TESTADA - (ct) m : 32,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 37,09
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c-regular
 COEF. DEP. (K) : 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 60,50 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 10,00 TOTAL M² : 70,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 7 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 1

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 : Obita VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Pedrosa Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19) 34340404

OBSERVAÇÃO :

Mobiliado

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	534,90 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
		3.867,77
		4.402,67
		1.138,3



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/08/2020
 SETOR: 9 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 226,17 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Guerino Oriani NÚMERO: 155
 COMP.: Cond. Ed. Ravenna BAIRRO: Nova América CIDADE: PIRACICABA - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.186,77 TESTADA - (ef) m: 32,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,09
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples of elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,680 CONSERVAÇÃO: c-regular
 COEF. DEP. (k): 0,737 IDADE: 6 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 64,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 9 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Corretora Autônoma
 CONTATO: Sra. Anna Kelli TELEFONE: (16)-996795543
 OBSERVAÇÃO:
 Mobiliado

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	610,12 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS:	208,33 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00
	FT ADICIONAL 04:	0,00
		4.166,67
		4.985,13
		1.196,4



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/08/2020
 SETOR : 9 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 226,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guerra Ortani NÚMERO : 155
 COMP. : Cond. Ed. Ravenna BAIRRO : Nova América CIDADE : PIRACICABA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) M² : 1.186,77 TESTADA - (c_t) m : 32,00 PROP. EQUIV. (Pe) : 37,09
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 80,50 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 20,00 TOTAL M² : 80,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 8 APTO./ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 1

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 : Orlenta VALOR VENDA (R\$) : 285.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Morada Negócios Imobiliários
 CONTATO : TELEFONE : (19)-33010640
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO F _{loc} :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
ORSOLESCÊNCIA F _{obs} :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO F _p :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
		4.229,67
		4.229,67
		1.0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/08/2020
 SETOR : 9 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 226,17 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guerra Oriani NÚMERO : 155
 COMP. : Cond. Ed. Ravenna BAIRRO : Nova América CIDADE : PIRACICABA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 1.184,77 TESTADA - (ct) m : 32,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 37,0%
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,937 IDADE : 6 anos PRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 80,50 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 20,00 TOTAL M² : 80,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 1

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\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Marth Consultoria Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (19) 34333333

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBsolescência Foba :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
		1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/08/2020
 SETOR : 9 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 225,17 CHAVE GEORÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Padre João NÚMERO : 255
 COMP. : Res. América BAIRRO : Nova América CIDADE : PIRACICABA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.000,23 TESTADA - (cf) m: 34,00 PROF. EQUIV. (Pe): -88,33
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESGURNA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEF. (k): 0,858 IDADE: 16 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 97,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 117,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

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\$): 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Corretor
 CONTATO: Marco Ruggia TELEFONE: (19)-991416109
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fec:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fob:	350,26 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/08/2020
 SETOR : 9 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 226,17 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Padre João NÚMERO : 255
 COMP. Res. América BARRIO : Nova América CIDADE : PRACICABA - 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 : 3.093,23 TESTADA - (cf) m : 34,00 PROF. EQUIV. (P*) : 88,33
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEF. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos PRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB : 2 VAGAS DESCOB : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 97,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 20,00 TOTAL M² : 117,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

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\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretora Autônoma
 CONTATO : Sra. Josiane Gasparotto TELEFONE : (19) 996857637
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.432,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 316,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.749,08
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0921
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Com o valor unitário obtido e, obedecendo aos critérios apontados anteriormente, o valor do imóvel é calculado, pelo método comparativo direto, através da seguinte equação:

$$VI = A_u \times VU$$

Onde:

- $A_u = 60,50 \text{ m}^2$ (área útil);
- $VU = \text{R\$ } 4.282,70/\text{m}^2$ (pesquisa de mercado);

Substituindo e calculando:

$$VI = A_u \times VU$$

$$VI = 60,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.282,70/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 259.103,35$$

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{VI = \text{R\$ } 260.000,00}$$

(duzentos e sessenta mil reais)

Válido para Agosto de 2020



V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do **APARTAMENTO nº 44, do Cond. Praça Astúrias**, situado na **Rua Antonio Percin, nº 102, Jd. Astúrias**, e o **APARTAMENTO nº 13, do Cond. Ed. Ravenna**, situado na **Rua Guerino Oriani, nº 255, Nova América**, objetos das matrículas nº 100.709 e nº 115.103, ambas do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, cidade de Piracicaba - SP, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **MORATO PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA – SP, AUTOS nº 1005909-50.2019.8.26.0451**, é de:

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS
R\$ 480.000,00
(quatrocentos e oitenta reais)

Válido para Agosto/2020.

<p>IMÓVEL I R\$ 22.000,00 (duzentos e vinte mil reais)</p>  <p>APARTAMENTO Nº 44 CONDOMÍNIO PRAÇA ASTÚRIAS Rua Antonio Percin, nº 102 Matrícula nº 100.709, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba.</p>	<p>IMÓVEL II R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)</p>  <p>APARTAMENTO Nº 13 CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RAVENNA Rua Guerino Oriani, nº 155 Matrícula nº 115.103, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba.</p>
---	---



VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 60 (sessenta) folhas impressas de um lado só, incluindo anexos, todas datadas e assinadas digitalmente pelo Perito Judicial.

Anexo I Critérios de Avaliação

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

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 30 de Agosto de 2.020.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



ANEXO I

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO



CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR 14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – versão 2002".

Na presente avaliação adotou-se o Método Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado a realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.



B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos a data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no "Estudo" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI – RECOMENDAÇÕES, do referido "Estudo".

D) DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte fórmula:

$$foc = R + K (1 - R)$$

sendo:

foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross – Heidecke.

E) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: A localização do imóvel é fator de suma importância, motivo pelo qual será feita a ponderação pela comparação dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores de Piracicaba.