



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PIRACICABA – SP.**



1012148-41.2017.8.26.0451

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de
**CASSIO PASCHOAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E
OUTRO(s)**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem
apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO

Termos em que,
P. Deferimento
Piracicaba, 21 de novembro de 2.023.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



I - RESUMO DO PROCESSO:

O presente Laudo refere-se à ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **CASSIO PASCHOAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E OUTRO(s)**, em curso na **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA – SP**, **AUTOS Nº 1012148-41.2017.8.26.0451**.

Segundo consta na inicial, o Autor ingressou com a presente ação pelos motivos a seguir expostos:

As Requeridas contrataram com o Autor o financiamento para a edificação do empreendimento denominado "*Edifício Evidence Offices*". Em novembro de 2016 venceu o prazo do contrato sem a conclusão da obra.

Não tendo êxito na composição amigável, entrou com a presente ação requerendo a condenação da Requerida ao pagamento do saldo contratual e demais despesas.

É deferida a penhora do imóvel objeto do contrato de financiamento, fls. 728/729.

O Terceiro Interessado, Sr. Carlos Galli Filho, apresenta petição para integrar o processo, fls. 730/732.

É deferida a produção de prova pericial, visando a avaliação do imóvel objeto do contrato, denominado "*Edifício Evidente Offices*", fls. 746.

Os Terceiros Interessados, Sr. João Tadeu Felipe e Sra. Elizabeth Lorenzi Felipe, apresentam petição para integrar o processo, fls. 747/753.

A Terceira Interessada, Sra. Flávia Cristina Pratti, apresenta petição para integrar o processo, fls. 1042/1048.



As Requeridas apresentam o Sr. Flávio de Oliveira Souza, Engenheiro Civil inscrito no CREA/SP sob nº 5062800788, para assisti-las, fl. 1169.

Os Terceiros Interessados apresentam a Sra. Vera Beatris Walber, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI sob número 107.143-F, para assisti-los e oferecem quesitos, fls. 1175/1183.

Este signatário é nomeado Perito Oficial do Juízo, fls. 1210.

Os Terceiros Interessados apresentam lista retificada de quesitos, fls. 1381/1389.

As Requeridas oferecem quesitos, fls. 1390/1392.

É deferida a ampliação do escopo pericial, integrando os quesitos oferecidos pelas partes, fls. 1397.

O Terceiro Interessado, Sr. Jairo Cesar Sidnei, apresenta petição para integrar o processo, fls. 1483/1484.

A Terceira Interessada, Associação dos Advogados do Banco do Brasil - ASABB, apresenta petição para integrar o processo, fls. 1736/1741.

A vistoria é agendada para o dia 29 de agosto de 2023 às 11h00, conforme fls. 2219.



II - ÂMBITO DA PERÍCIA:

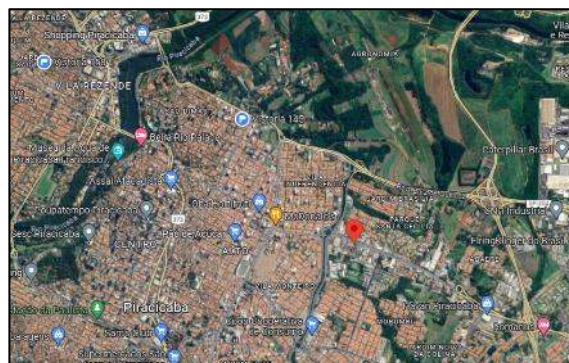
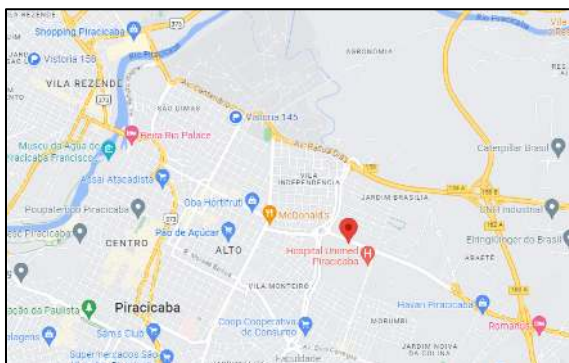
Deferida a perícia através das decisões de fls. 746 e 1397 dos autos, os objetivos dos trabalhos serão: 1) *Avaliar o imóvel registrado na matrícula nº 68.719 do 2º ORI de Piracicaba/SP*; 2) *Analisar a conservação e possibilidade de conclusão das obras*; 3) *Avaliar o estado de conservação e o avanço das obras das unidades pertencentes aos terceiros interessados* e 4) *Oferecer resposta aos demais quesitos das partes*, valendo-se de documentos presentes aos Autos, daqueles disponibilizados pelas partes, registros fotográficos e vistoria técnica "in loco".

III – VISTORIA:

III.1 – DO LOCAL:

III.1.1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS:

O imóvel, objeto da presente Ação, situa-se na Avenida. Dr. Cássio Pascoal Padovani, nº380, Morumbi, Piracicaba/SP. A reprodução do mapa e da fotografia aérea do local, retirados do *Google Maps*, melhor ilustram a situação do imóvel e de seu entorno:



MAPA E VISTA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO



Pela imagem mostrada a seguir, pode-se observar a exata localização do imóvel em questão.





III.1.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O imóvel é localizado em bairro de zona urbana e é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público;

III.1.3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O imóvel é um prédio comercial, composto por três subsolos, um pavimento térreo e mais sete pavimentos, compostos por salas comerciais com classificação “escritório padrão superior”, de acordo com a classificação constante do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – ATUALIZAÇÃO 2019”, do IBAPE-SP.

III.1.4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região, formada por uma faixa de um quarteirão ao longo da avenida Dr. Cássio Pascoal Padovani, apresenta características de uso predominantemente comercial, sendo integrada por diversos estabelecimentos, tais como supermercados, lojas de médio e grande porte, lojas de venda de automóveis, prédios de escritório, entre outras.



III. 2 – DA PERÍCIA:

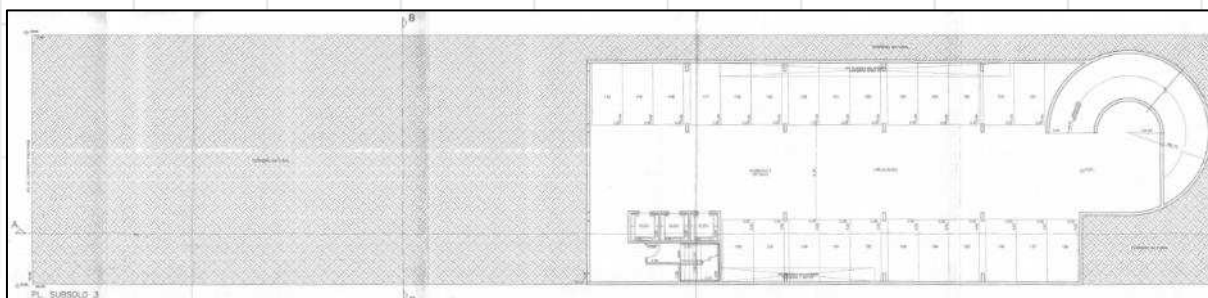
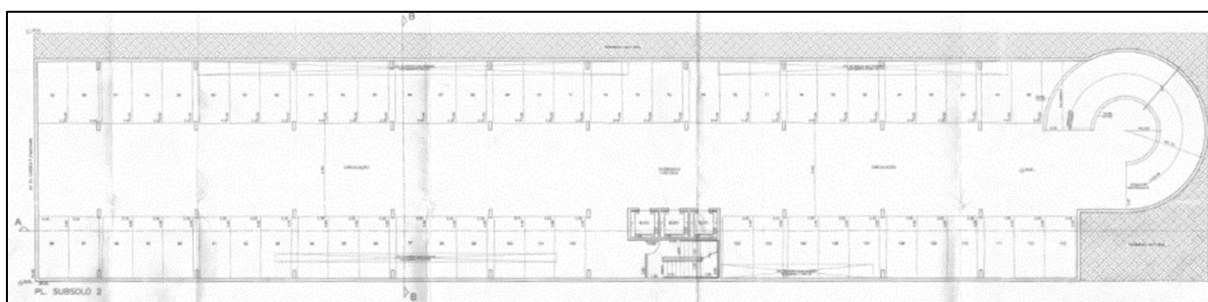
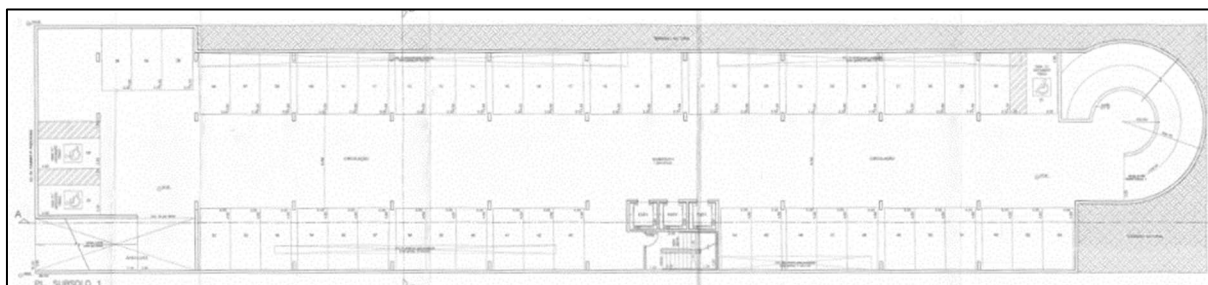
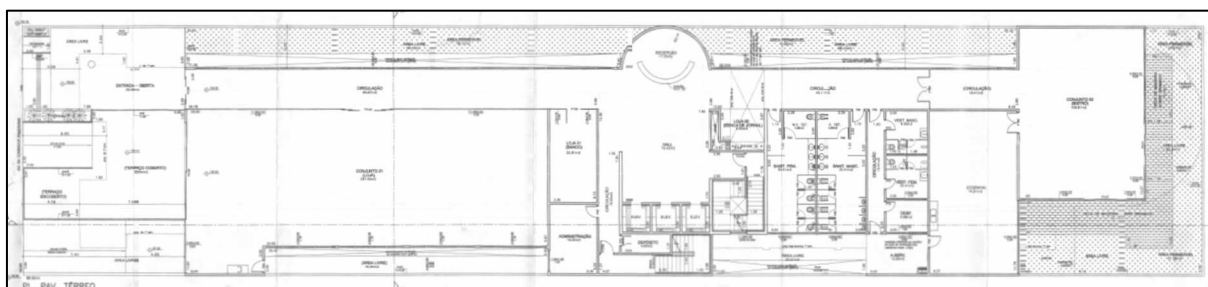
Primeiramente, o signatário deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 474, parágrafo 2, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria realizada no local, conforme fls. 2219.

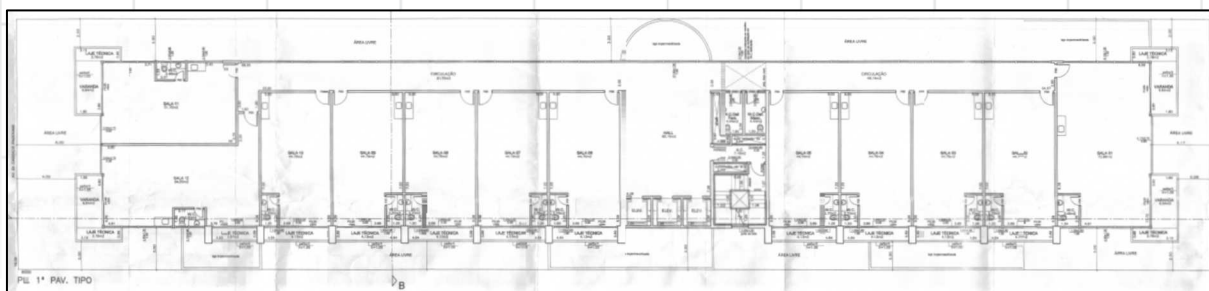
A vistoria foi realizada no dia 29 de agosto de 2023 às 11h00, sendo que estiveram presentes e acompanharam as diligências:

- O Terceiro Interessado, Sr. Carlos Galli Filho;
- A Patrona dos Terceiros Interessados, Sr. Carlos Galli Filho;
- A Assistente Técnica do Autor, Sra. Mirian Aparecida Gonçalves;

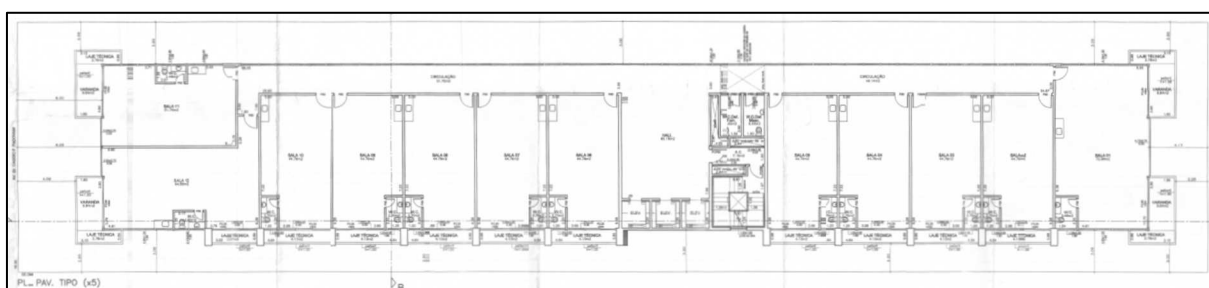
Tendo em vista as questões levantadas nos Autos, o signatário diligenciou aos locais de interesse, onde obteve fotografias, as quais serão apresentadas a seguir, todas acompanhadas por legendas explicativas dos temas nelas enfocados, lembrando que referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local.

A seguir tem-se a reprodução das plantas do projeto arquitetônico legal do empreendimento. Referidas imagens serão posicionadas após as fotografias tomadas no local, com uma seta indicativa da posição de tomada das mesmas. Tal medida visa auxiliar a orientação espacial.

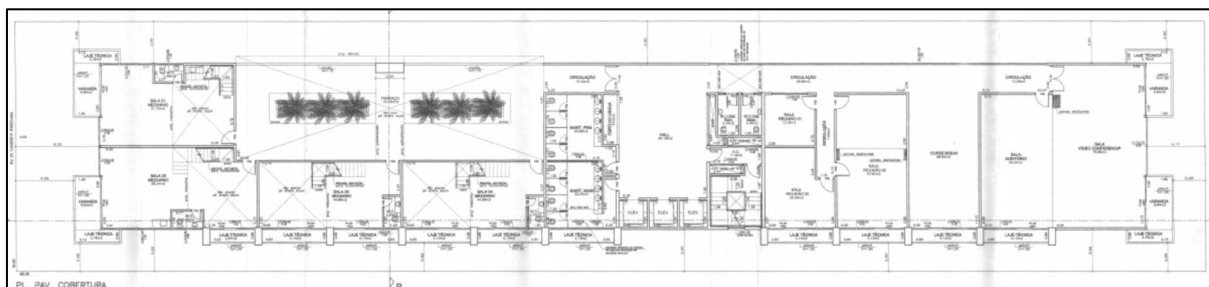
**Subsolo 3****Subsolo 2****Subsolo 1****Pavimento térreo**



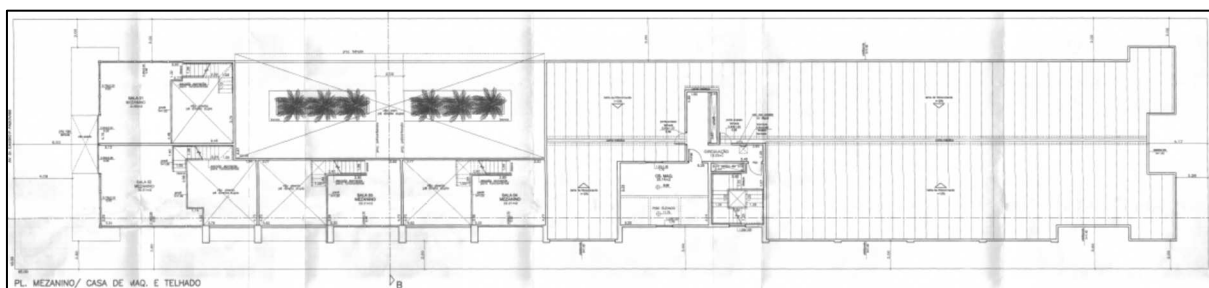
1º Pavimento



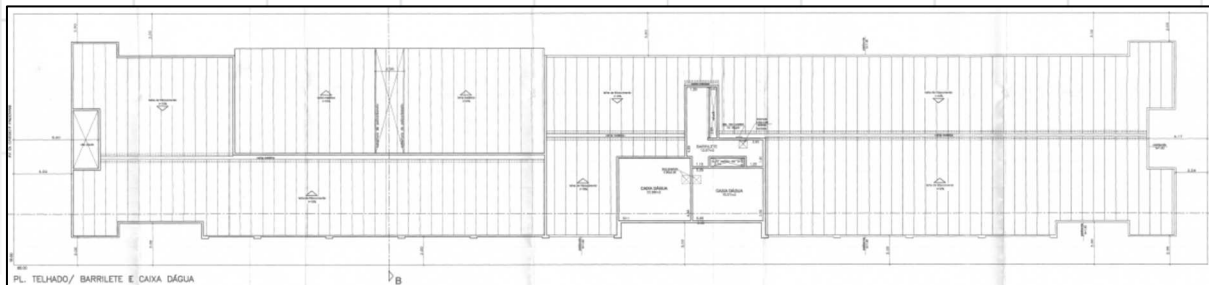
Pavimentos tipo - 2º ao 6º



Cobertura



Mezanino da cobertura



Cobertura final

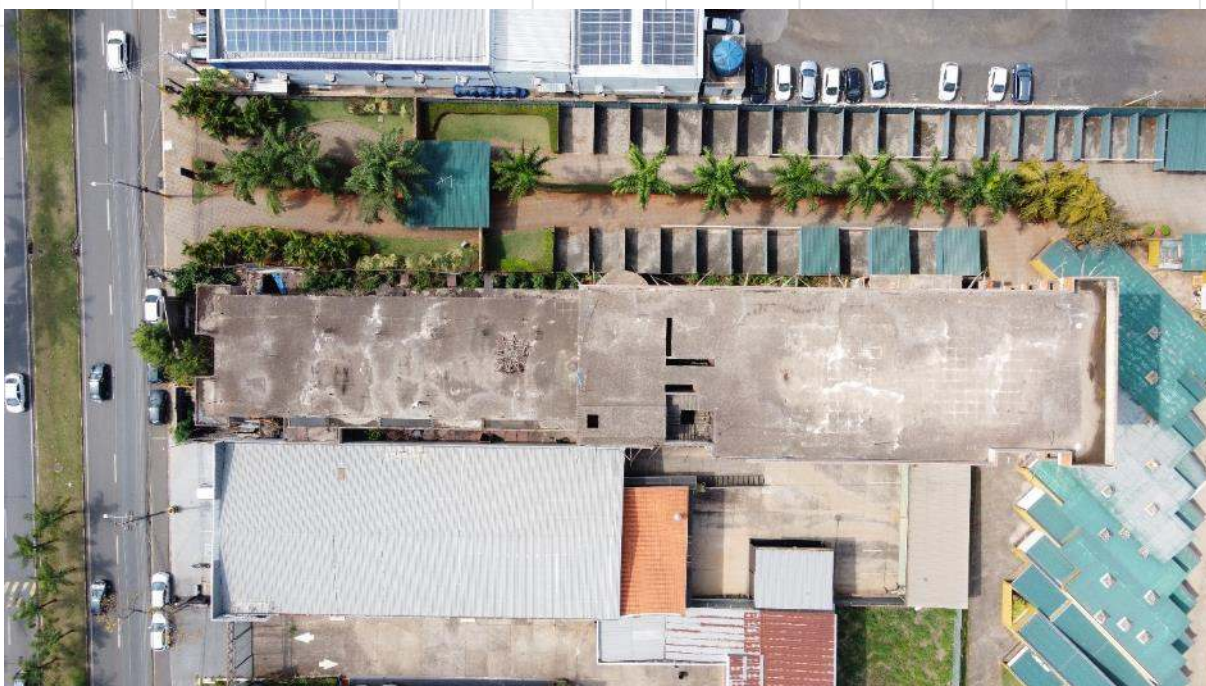
**FOTO DE Nº 1.**

Imagem aérea tomada em vistoria. Visão geral superior do imóvel.

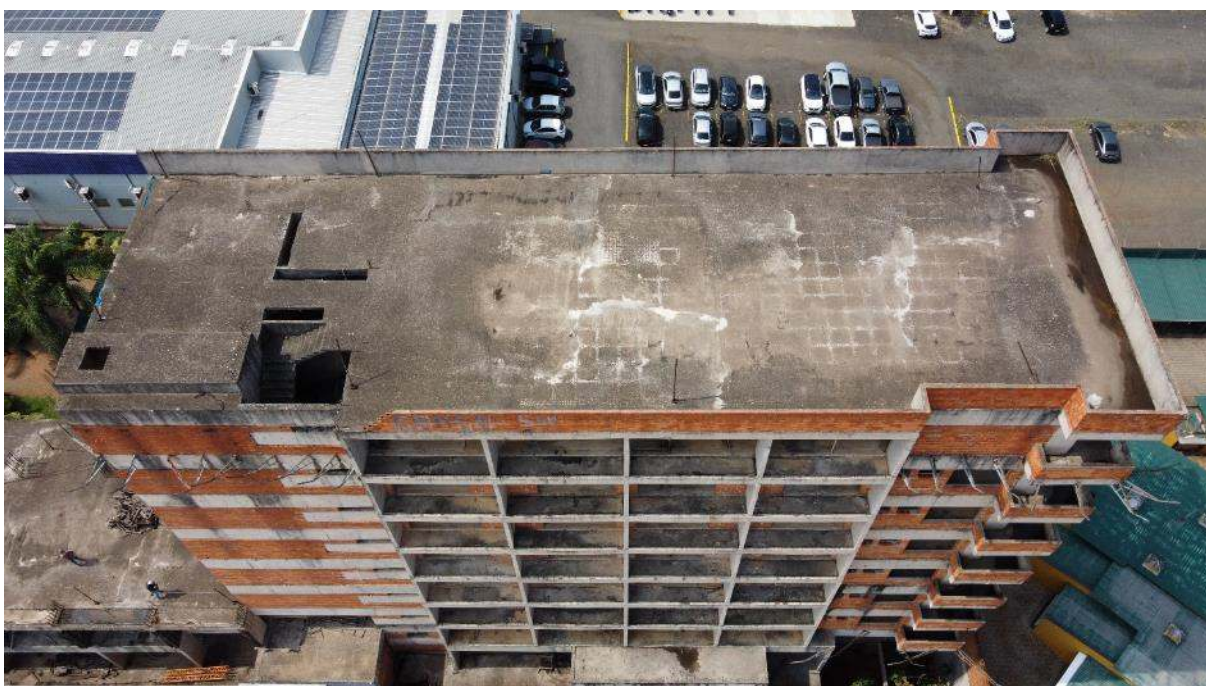
**FOTO DE Nº 2.**

Imagem aérea tomada em vistoria. Laje do mesanino e fachada oeste.

**FOTO DE Nº 3.**

Imagem aérea tomada em vistoria. Destaque para as varandas das unidades na fachada oeste.

**FOTO DE Nº 4.**

Imagem aérea tomada em vistoria. Destaque para a fachada direita (oeste) e de fundos (sul).

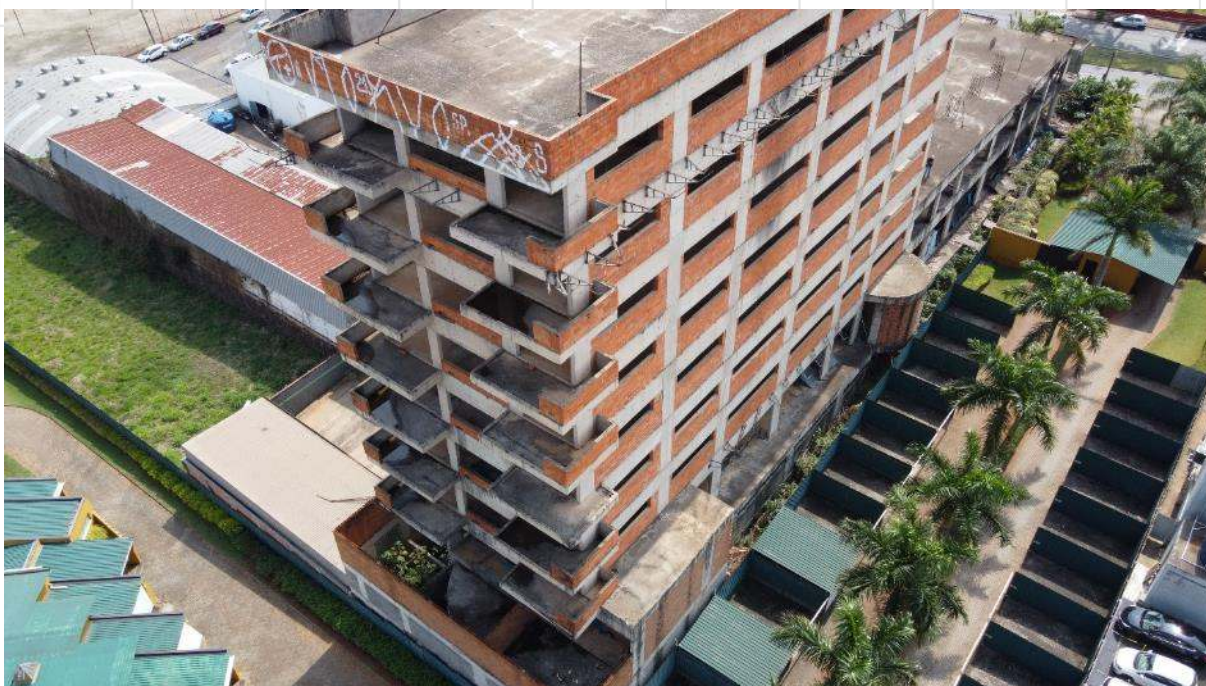
**FOTO DE Nº 5.**

Imagem aérea tomada em vistoria. Destaque para a fachada esquerda (leste) e de fundos (sul).

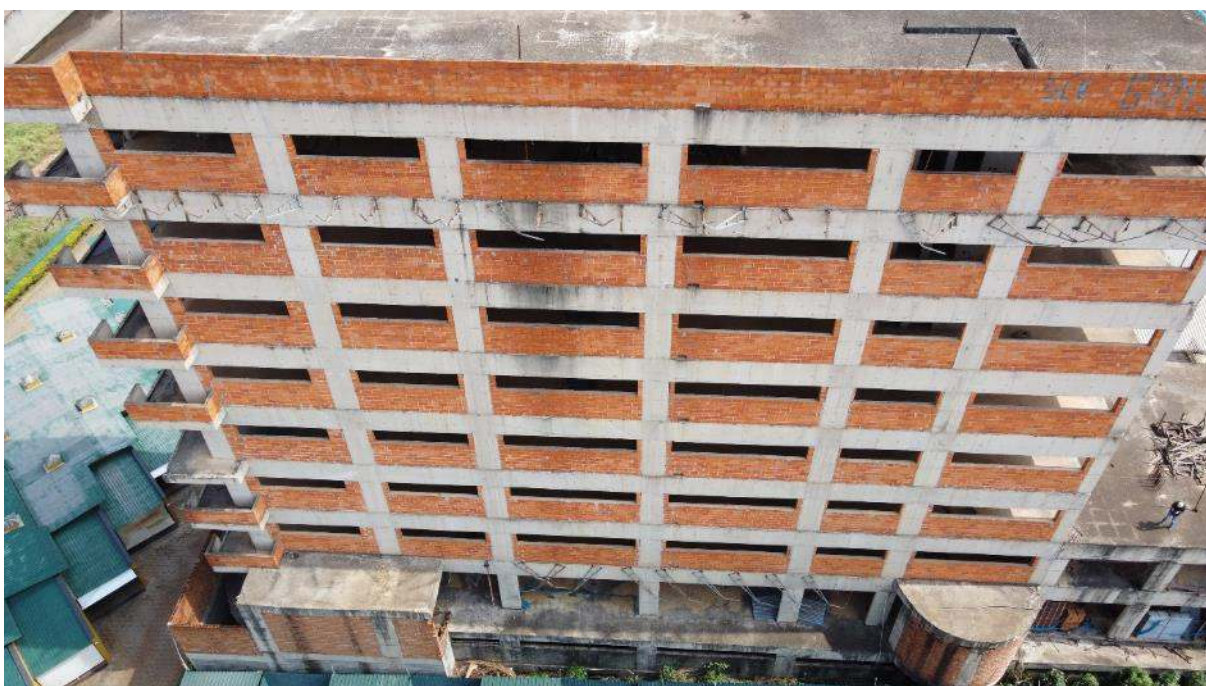
**FOTO DE Nº 6.**

Imagem aérea tomada em vistoria. Destaque para a aberturas junto aos corredores das unidades na fachada leste.



FOTO DE Nº 7. Entrada do imóvel.



FOTO DE Nº 8. Entrada do imóvel. Destaque para a placa de obra e a placa do agente financiador (Autor).



FOTO DE Nº 9. Sala 1 do pavimento térreo.

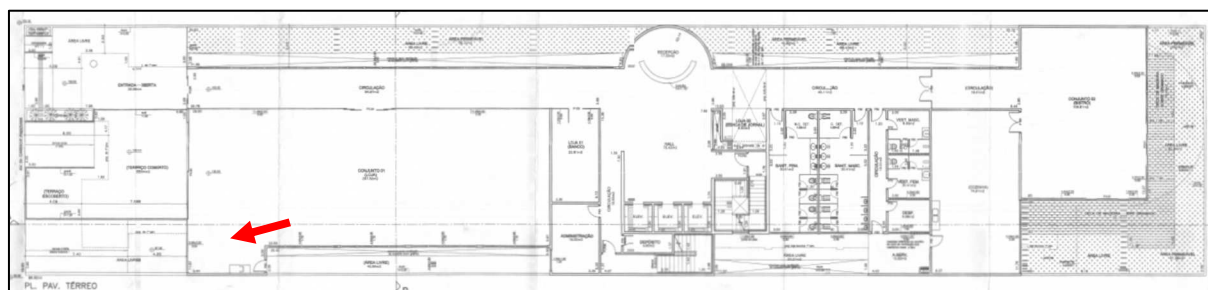




FOTO DE Nº 10. Sala 1 do pavimento térreo.

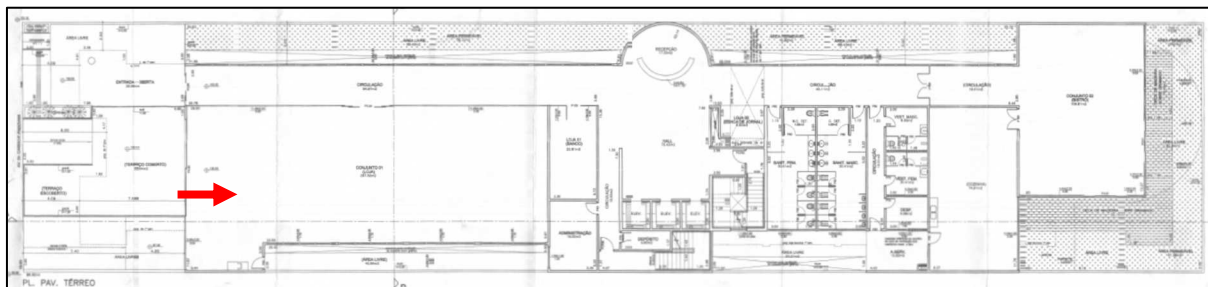




FOTO DE Nº 11. Sala 1 do pavimento térreo.

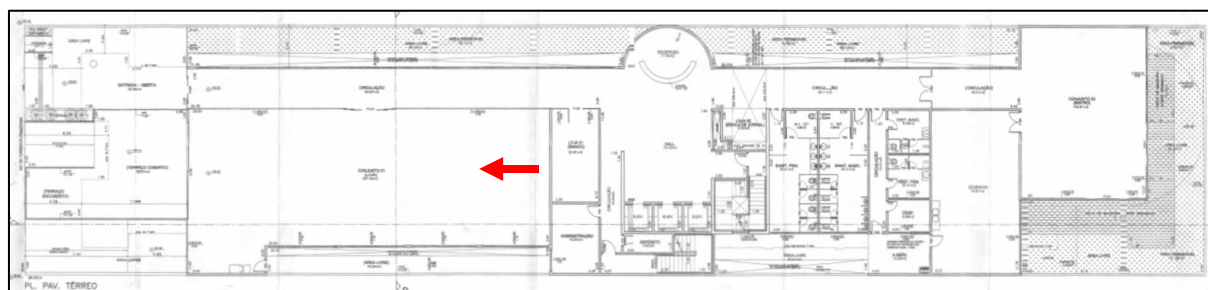




FOTO DE Nº 12. Fundos do pavimento térreo.

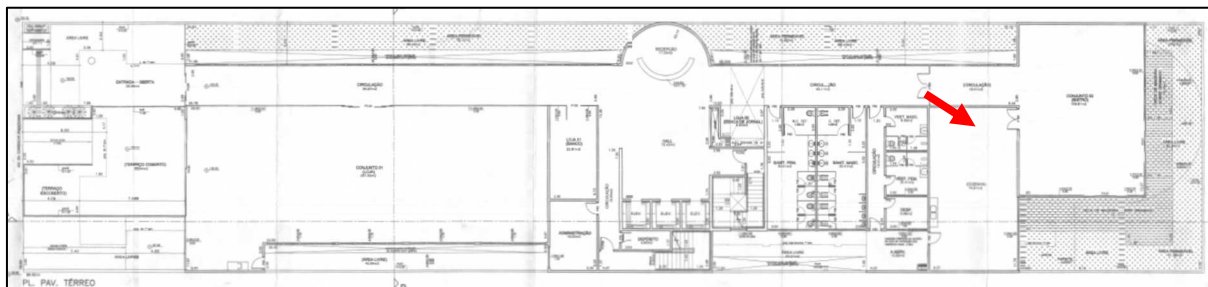




FOTO DE Nº 13. Fundos do pavimento térreo.

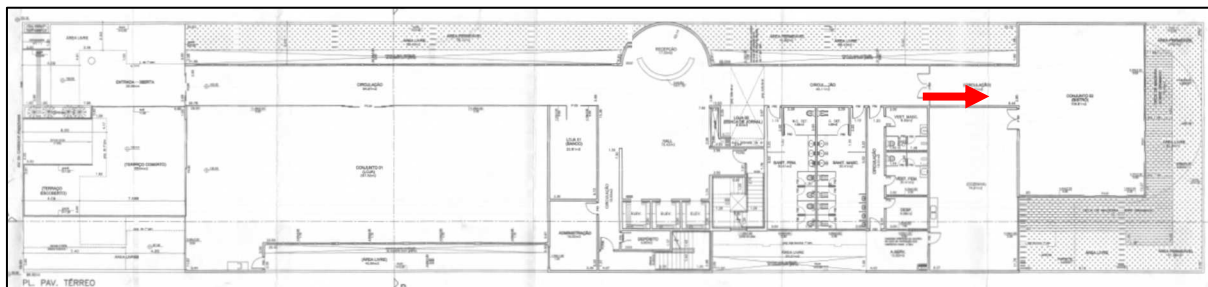
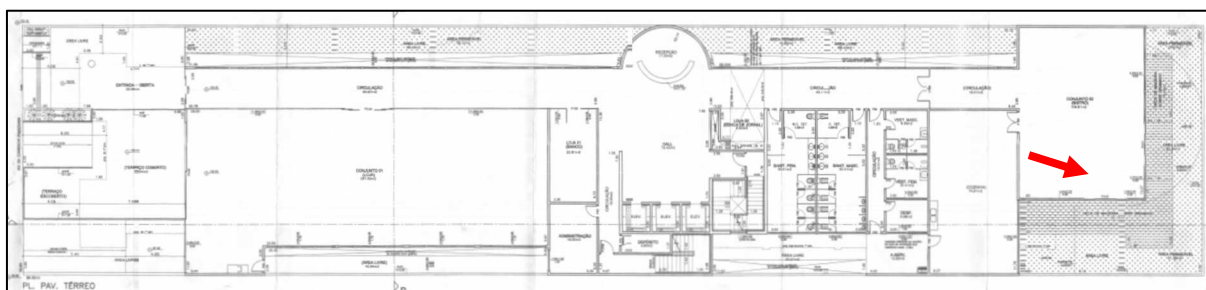
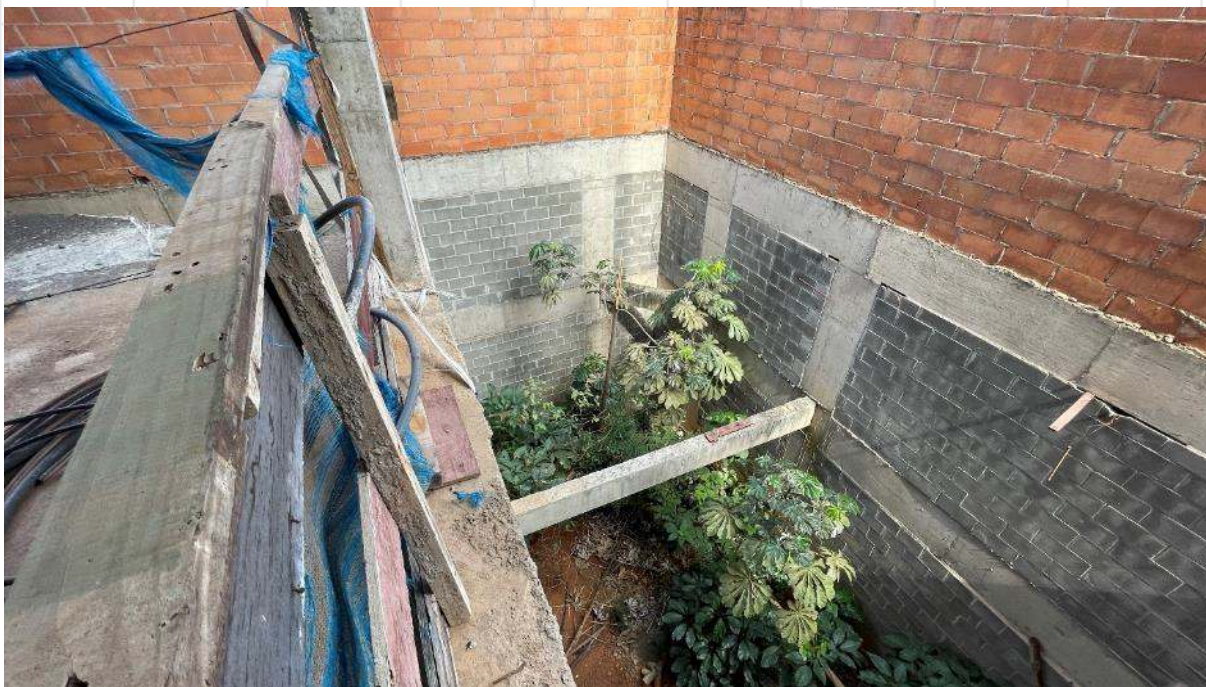




FOTO DE Nº 14. Fundos do pavimento térreo.



**FOTO DE Nº 15.**

Fundos do pavimento térreo. Destaque para o poço de iluminação dos subsolos.

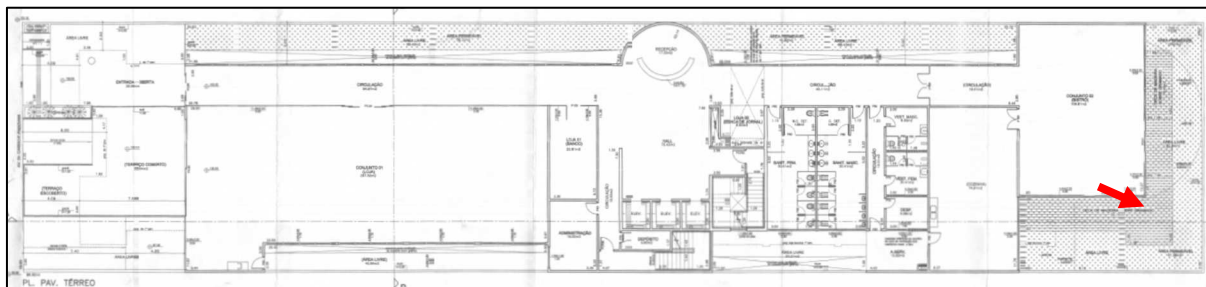




FOTO DE Nº 16. Hall de elevadores do pavimento térreo.

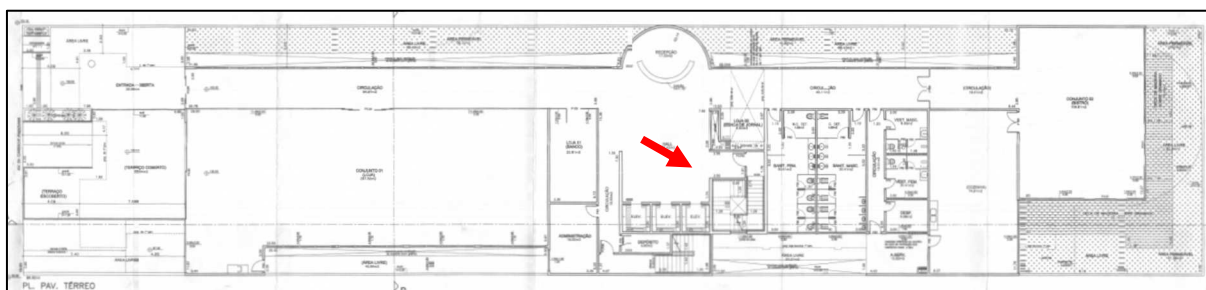
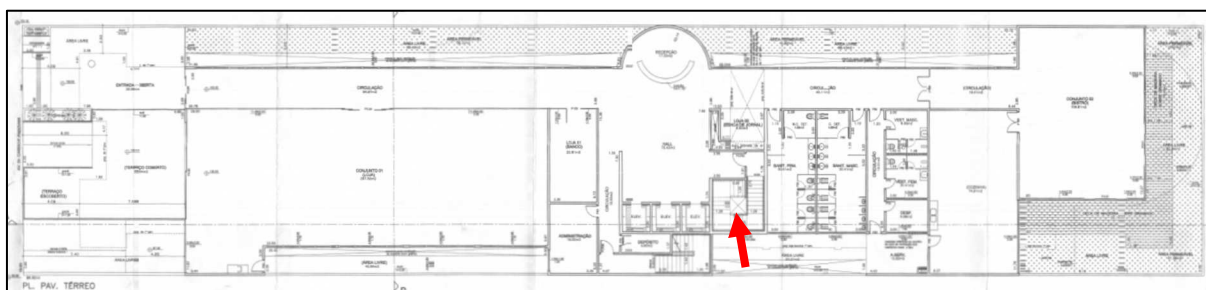




FOTO DE Nº 17. Escadaria do pavimento térreo.



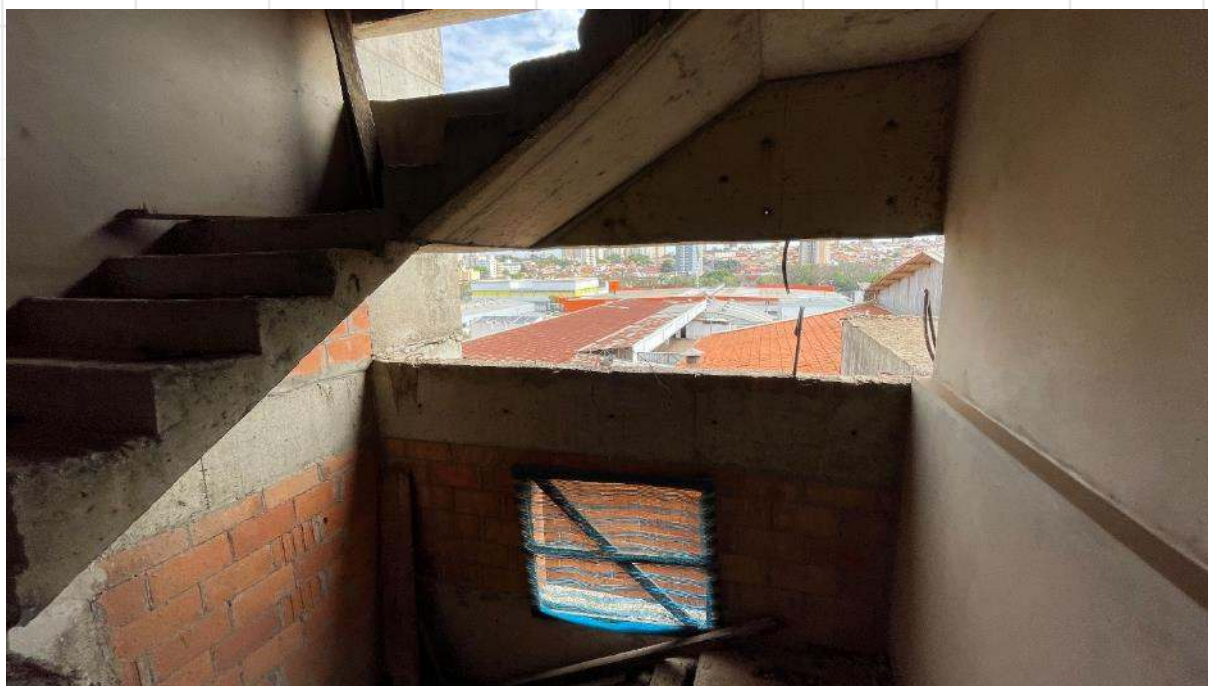
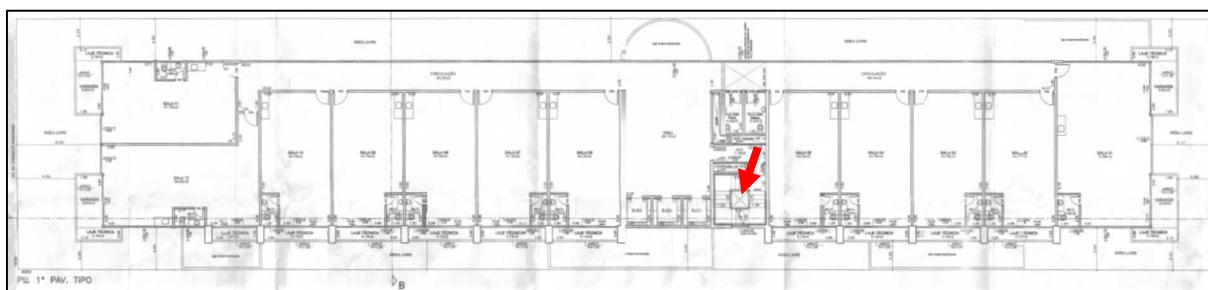


FOTO DE Nº 18. Escadaria do pavimento térreo.



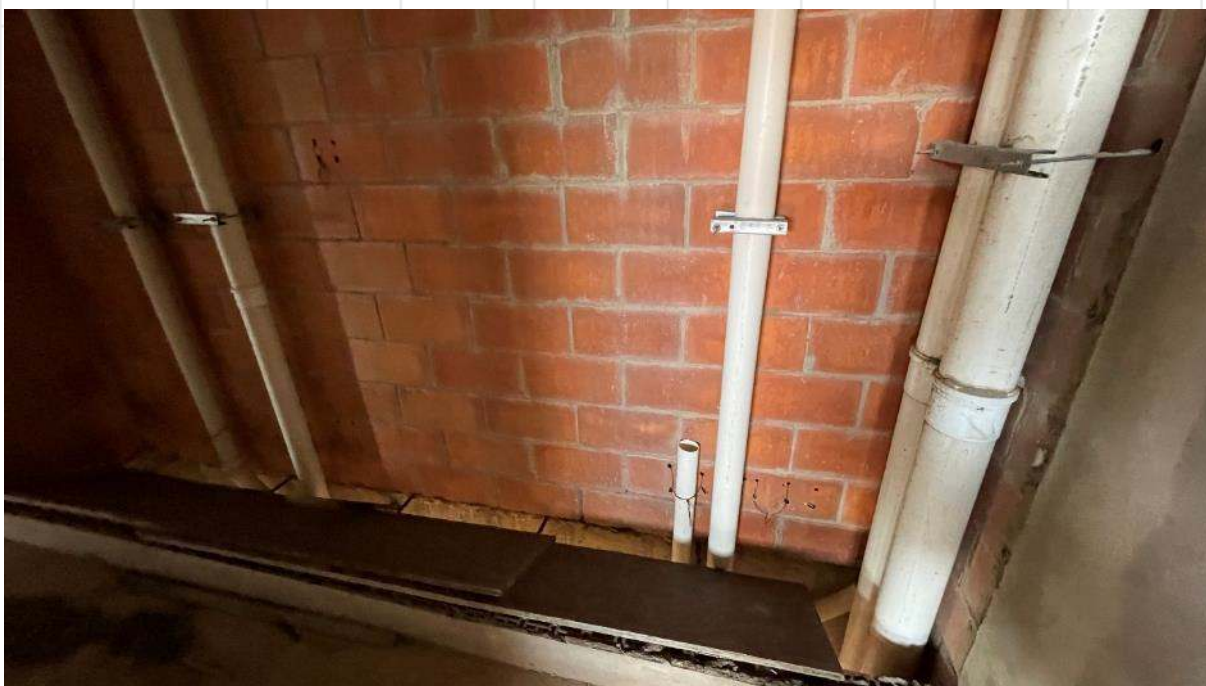


FOTO DE Nº 19. Primeiro pavimento. Destaque para o shaft de prumadas.

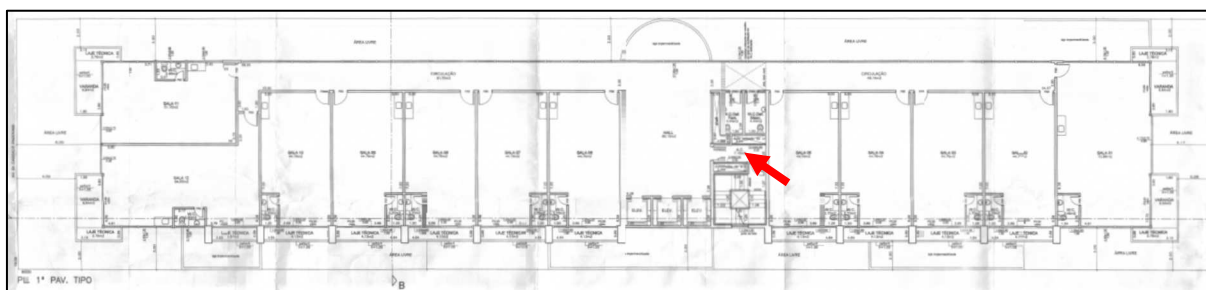




FOTO DE Nº 20. Primeiro pavimento.

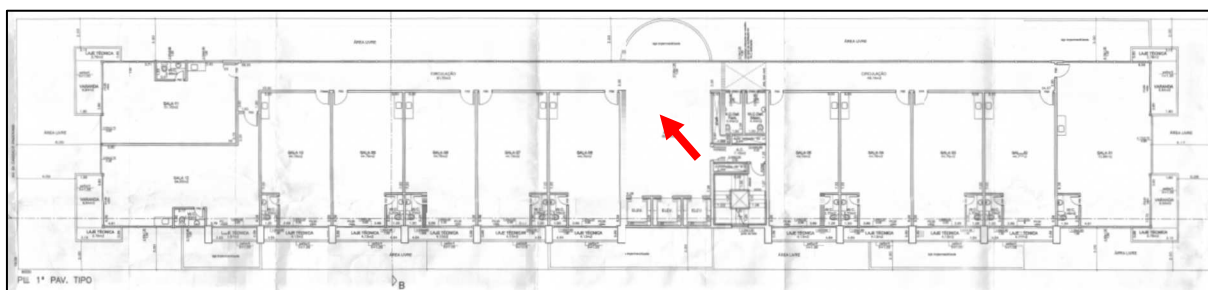




FOTO DE Nº 21. Primeiro pavimento.

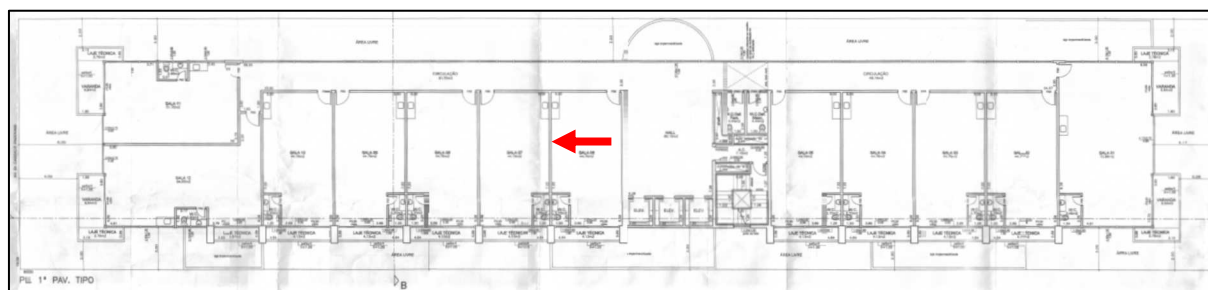




FOTO DE Nº 22. Primeiro pavimento.

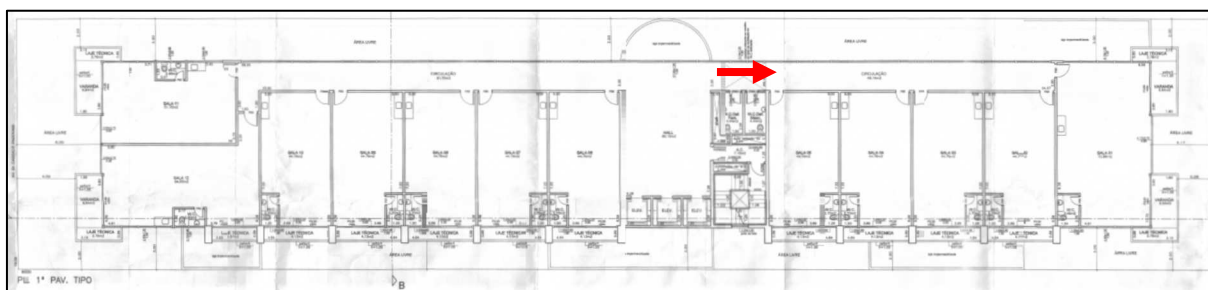
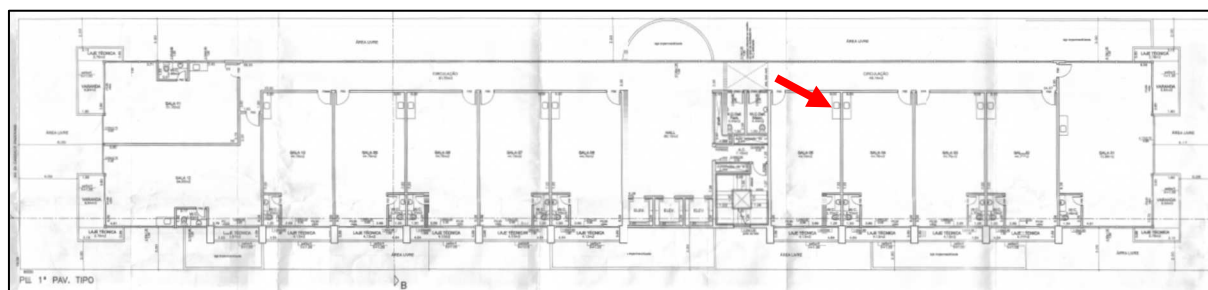




FOTO DE Nº 23. Primeiro pavimento.



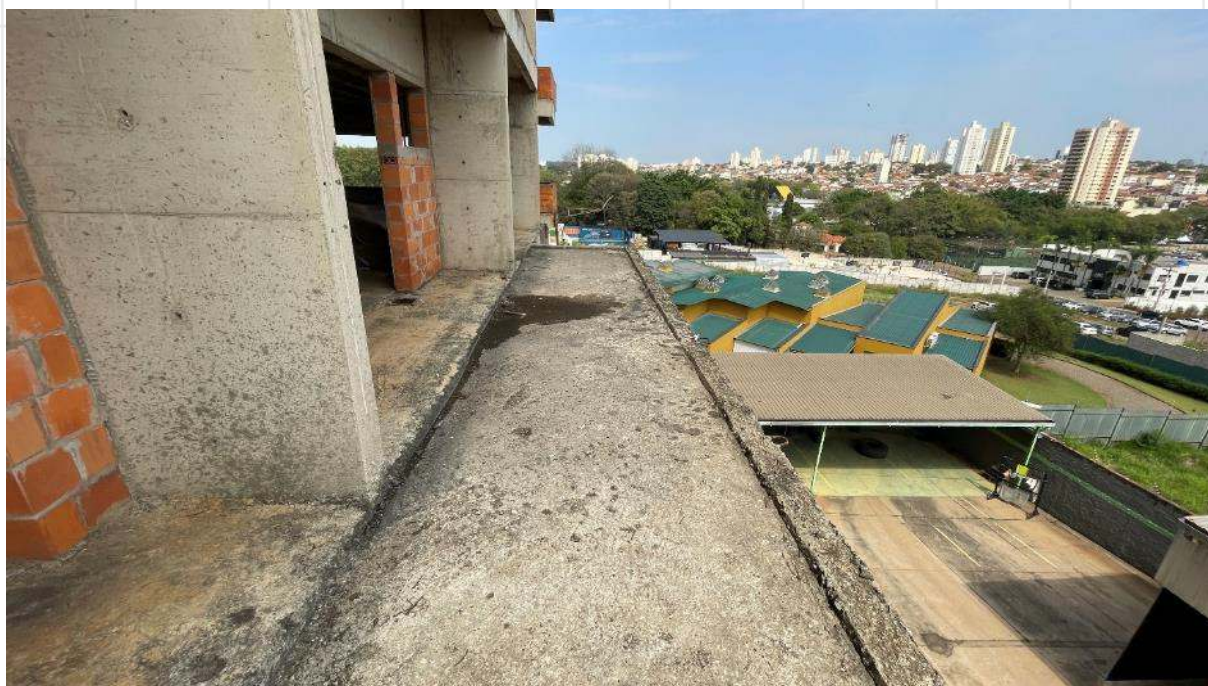


FOTO DE Nº 24. Primeiro pavimento.

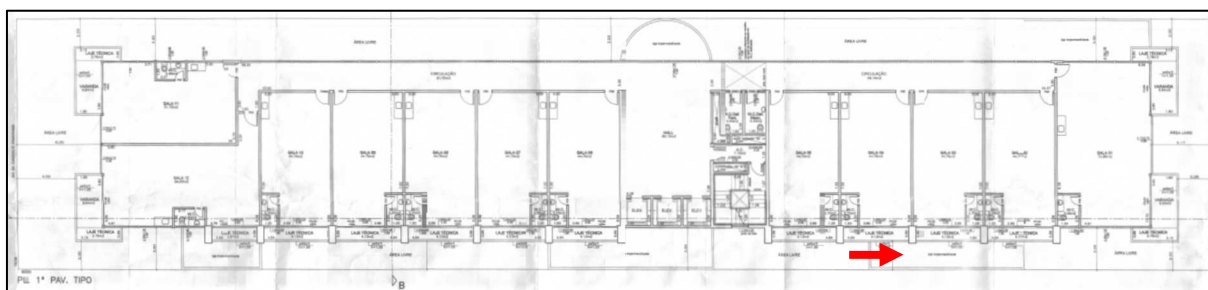
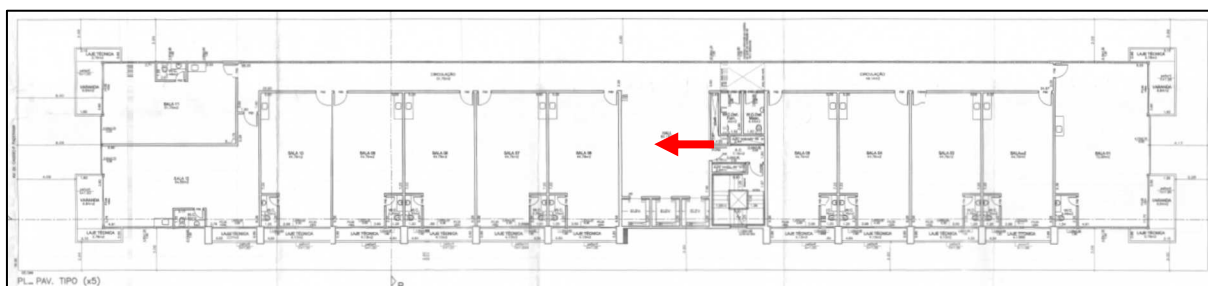


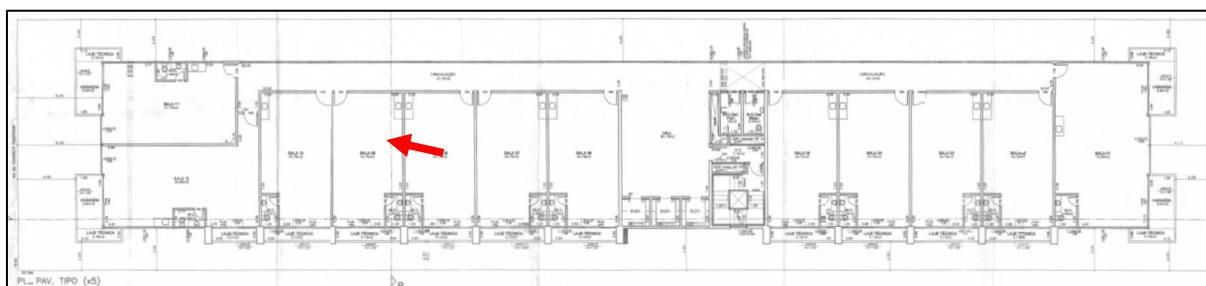


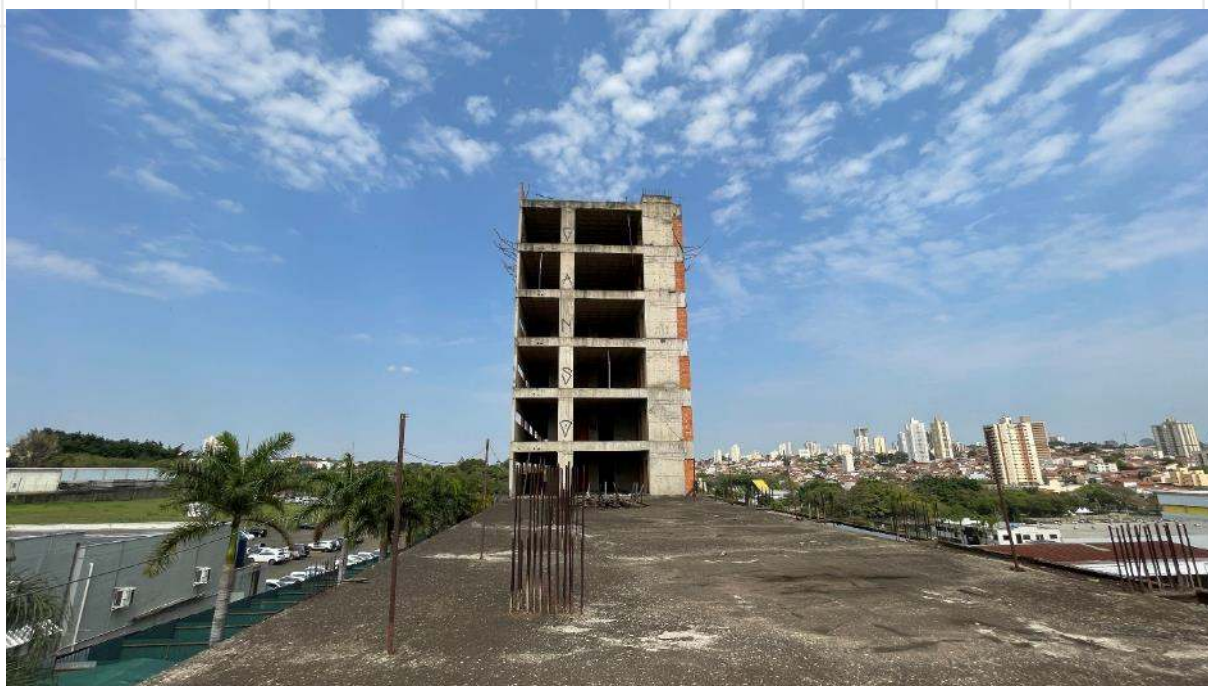
FOTO DE Nº 25. Segundo pavimento.



**FOTO DE Nº 26.**

Segundo pavimento. Destaque para trecho da estrutura degradada pela exposição às intempéries.



**FOTO DE Nº 27.**

Segundo pavimento. Destaque para trecho da estrutura degradada pela exposição às intempéries.

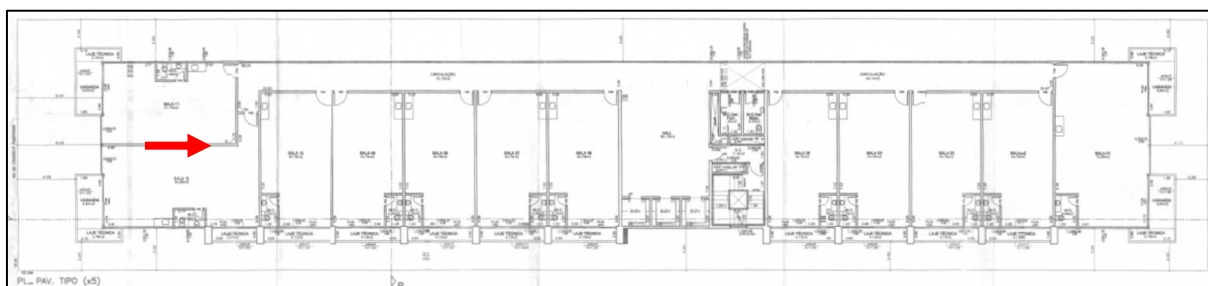




FOTO DE Nº 28. Terceiro pavimento.

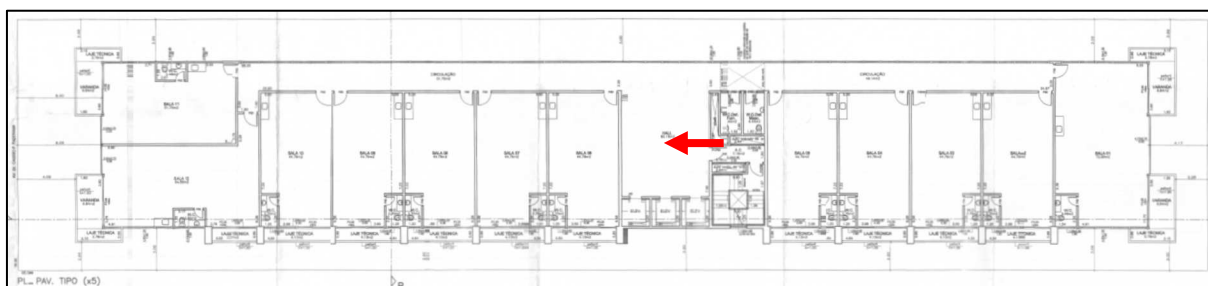




FOTO DE Nº 29. Terceiro pavimento.

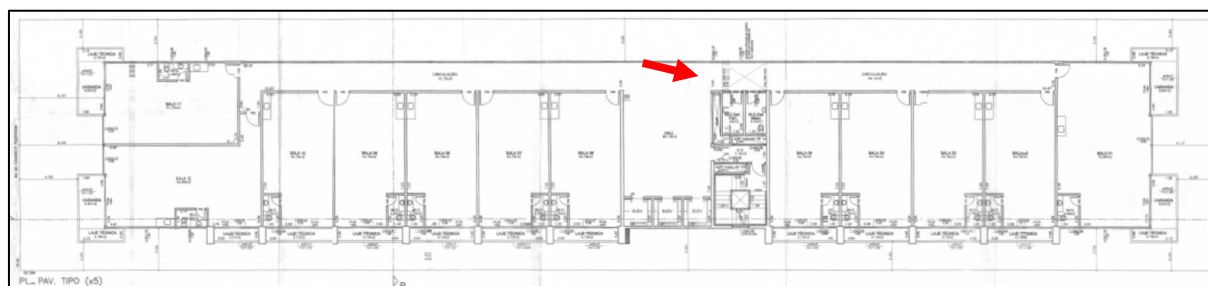




FOTO DE Nº 30. Terceiro pavimento.

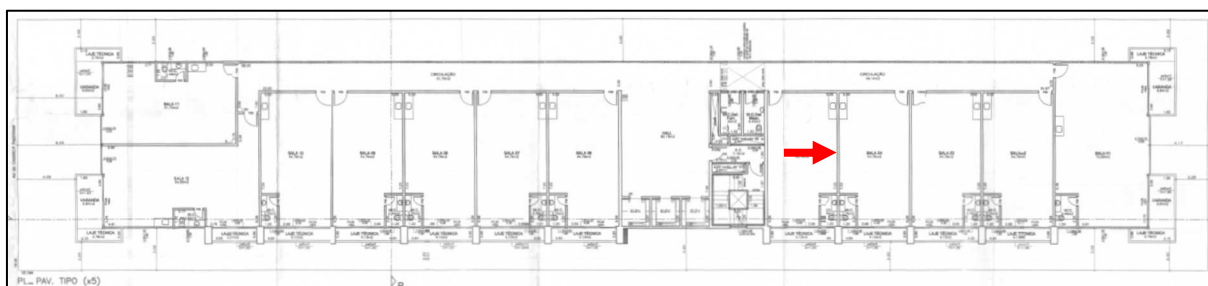




FOTO DE Nº 31. Quarto pavimento.

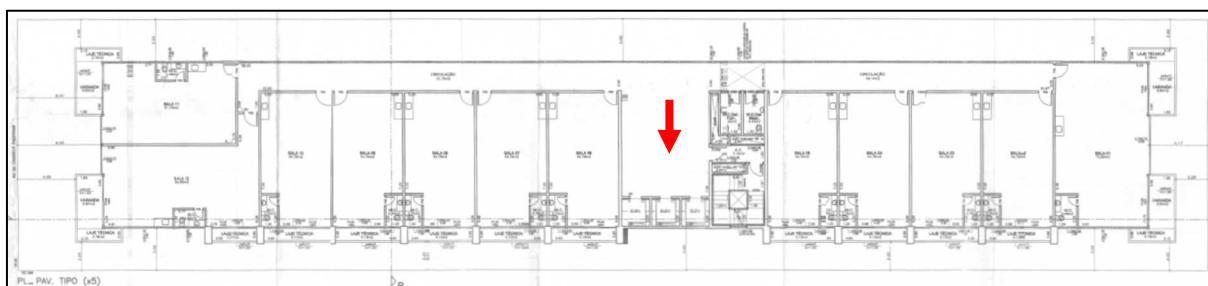




FOTO DE Nº 32. Quarto pavimento.

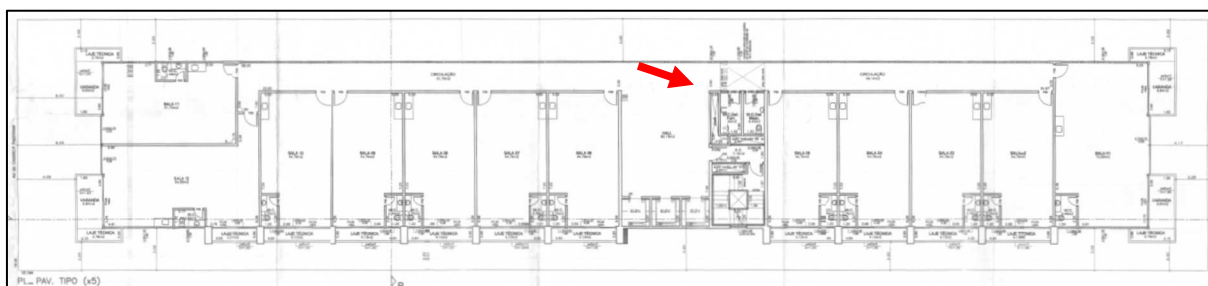




FOTO DE Nº 33. Quarto pavimento.

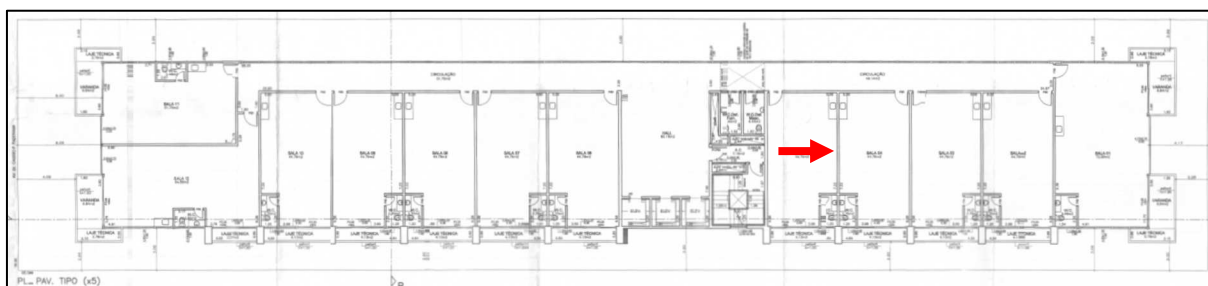




FOTO DE Nº 34. Quinto pavimento.

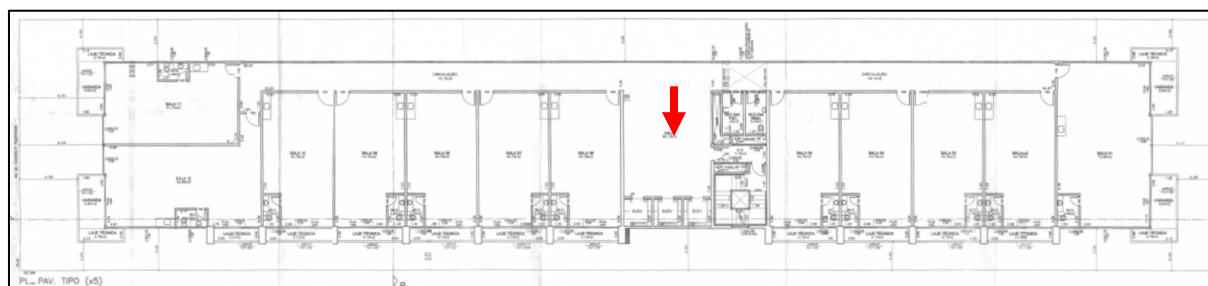




FOTO DE Nº 35. Quinto pavimento.

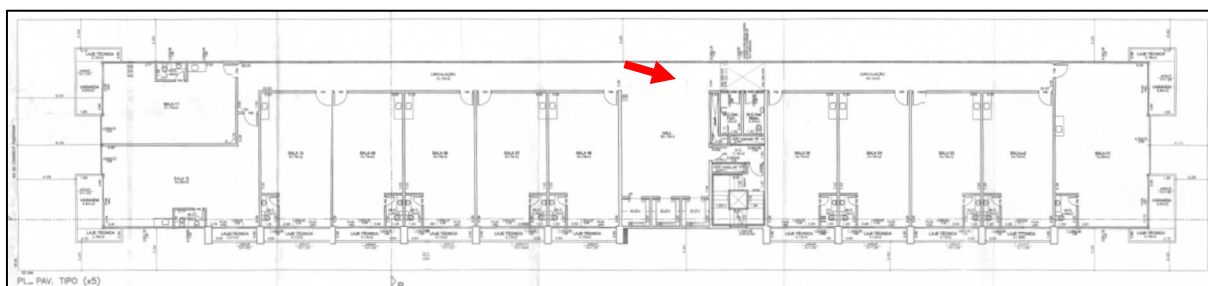




FOTO DE Nº 36. Quinto pavimento.

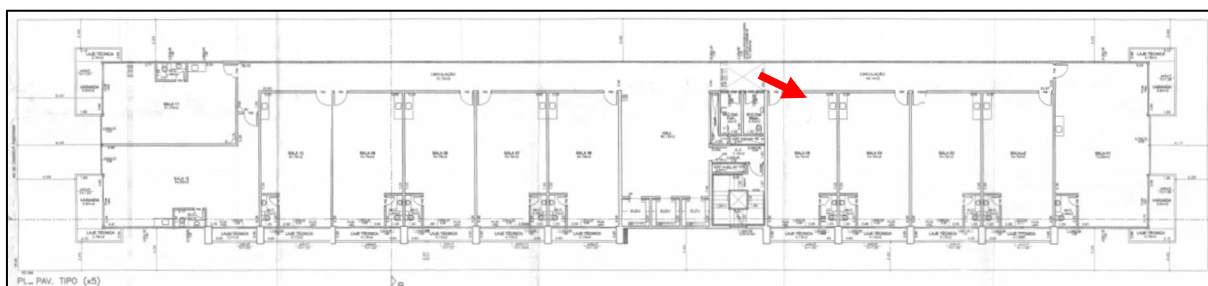




FOTO DE Nº 37. Sexto pavimento.

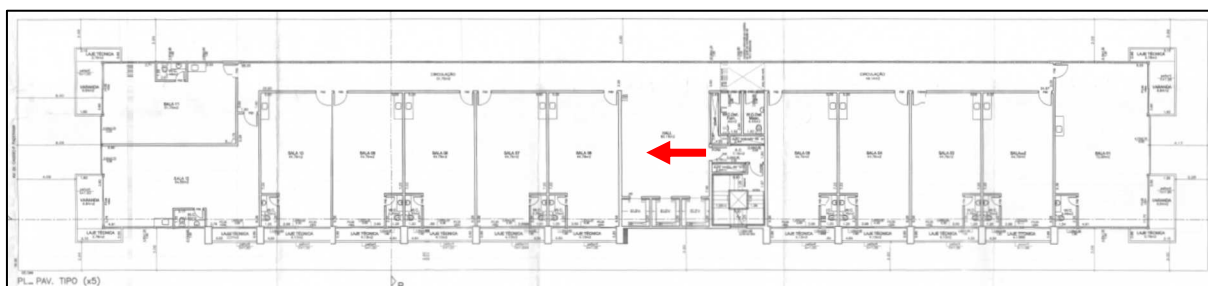
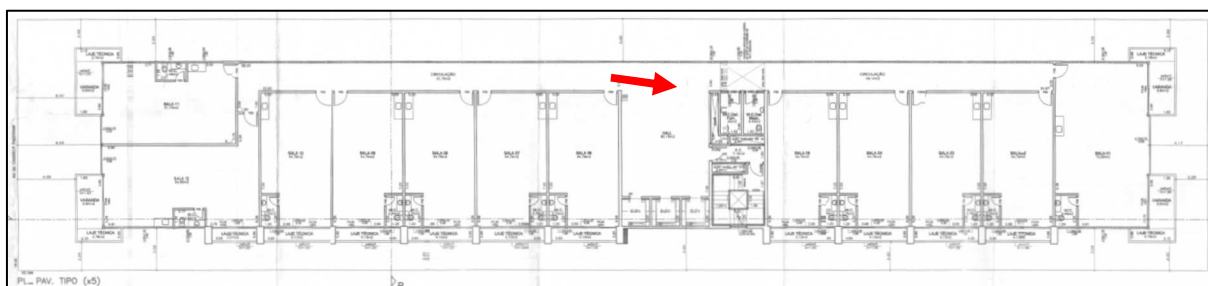




FOTO DE Nº 38. Sexto pavimento.



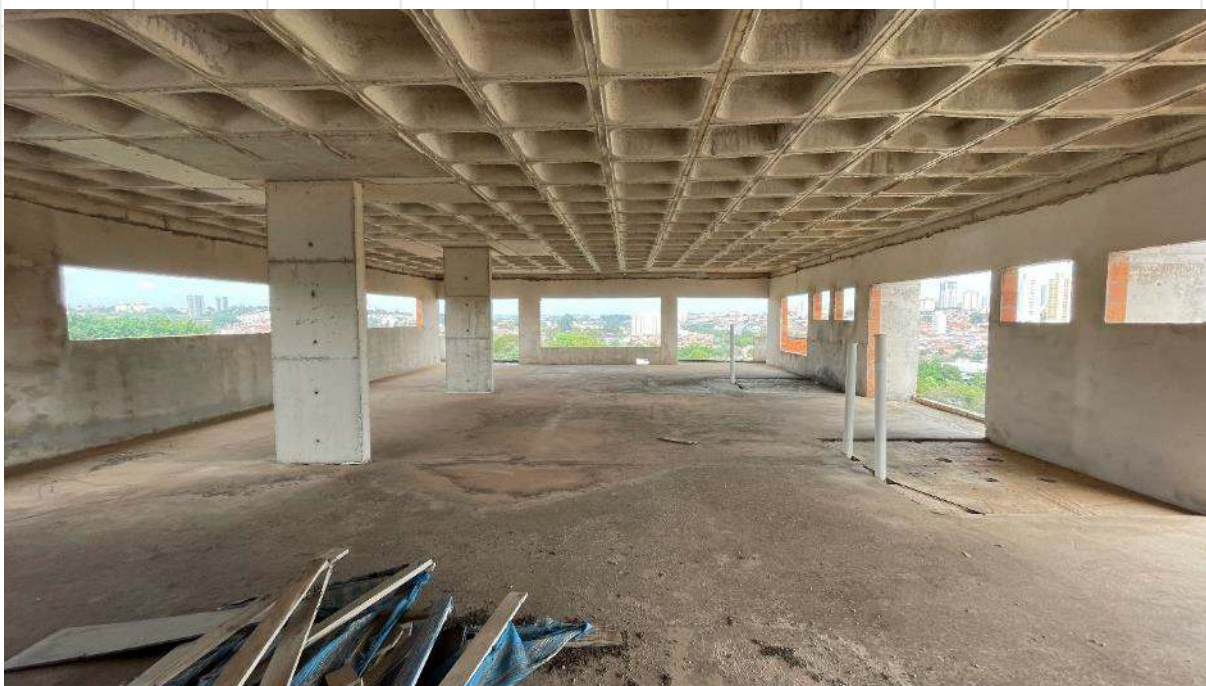


FOTO DE Nº 39. Sexto pavimento.

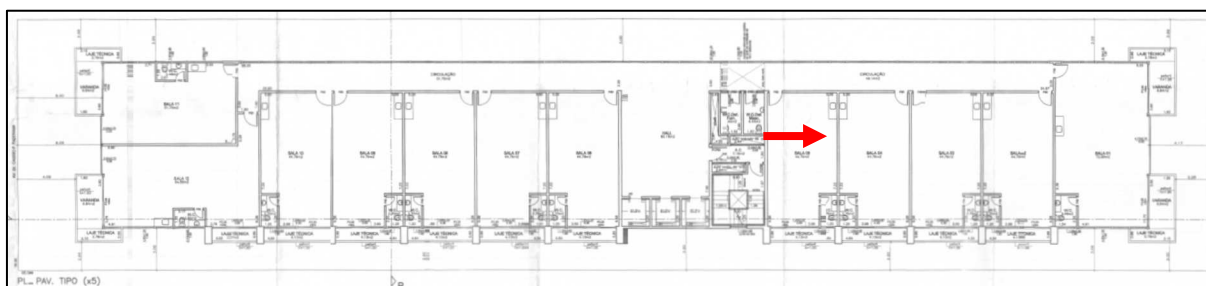




FOTO DE Nº 40. Sétimo pavimento.

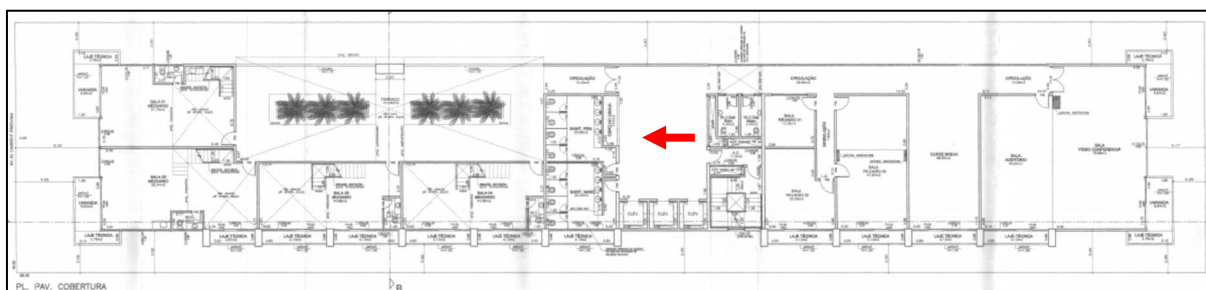
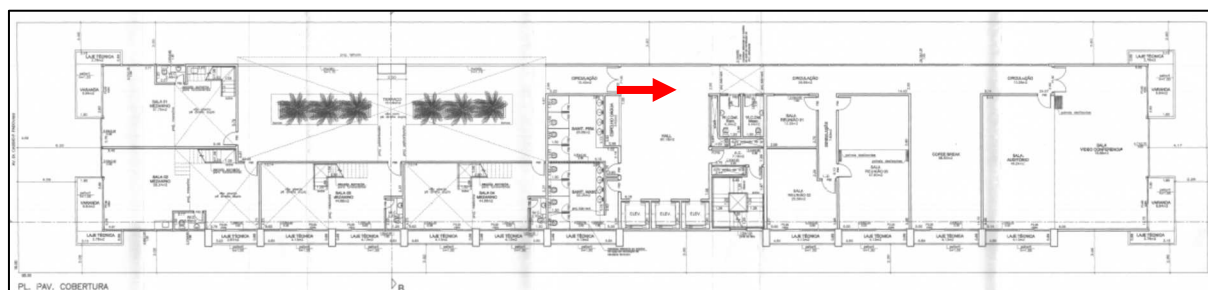




FOTO DE Nº 41. Sétimo pavimento.



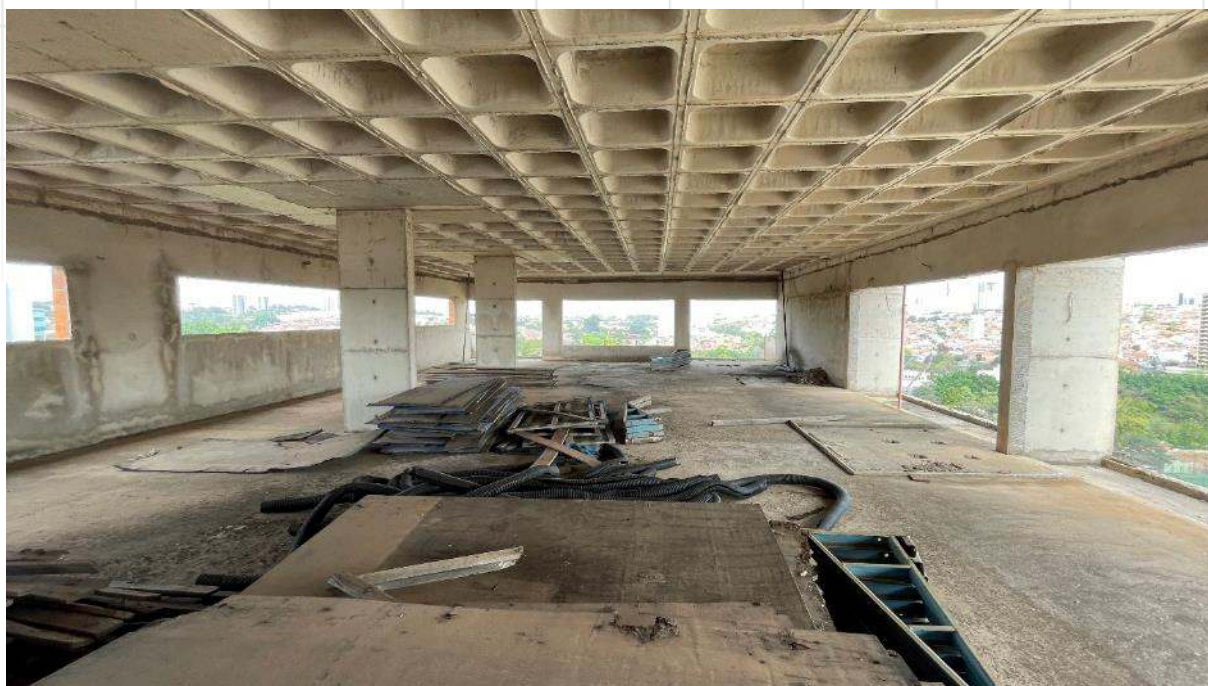


FOTO DE Nº 42. Sétimo pavimento.

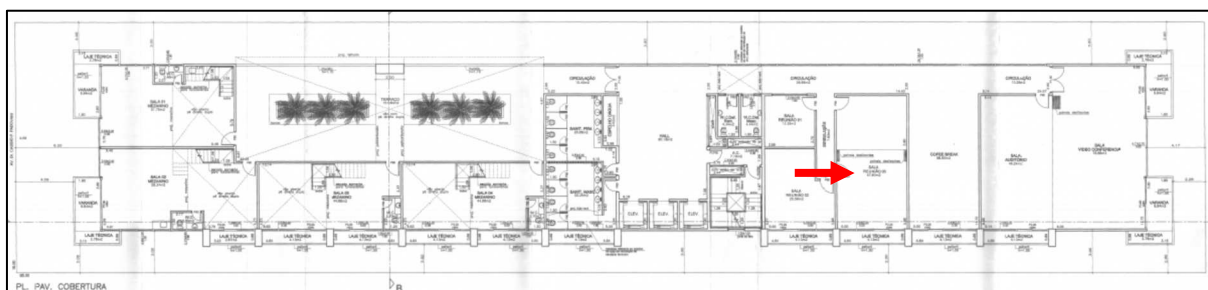
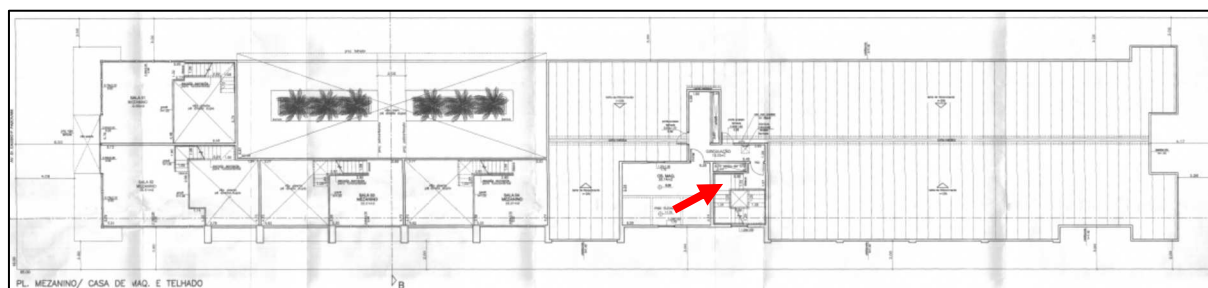


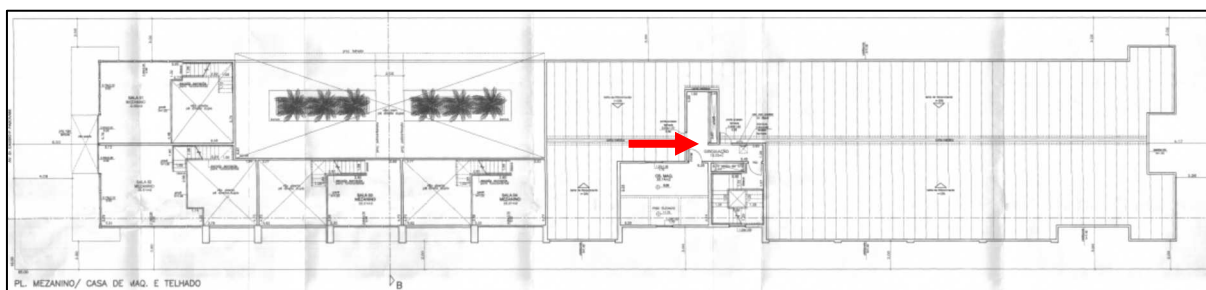


FOTO DE Nº 43. Laje de cobertura do sétimo pavimento.



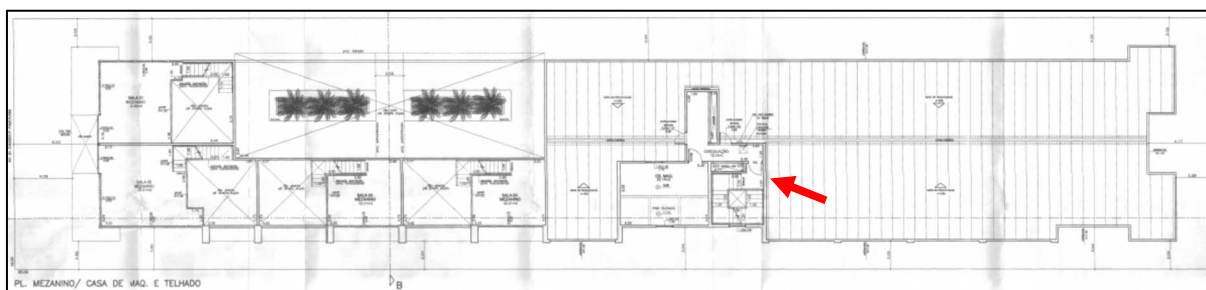
**FOTO DE Nº 44.**

Laje de cobertura do sétimo pavimento. Destaque para trecho da estrutura degradada pela exposição às intempéries.



**FOTO DE Nº 45.**

Laje de cobertura do sétimo pavimento. Destaque para trecho da estrutura degradada pela exposição às intempéries.



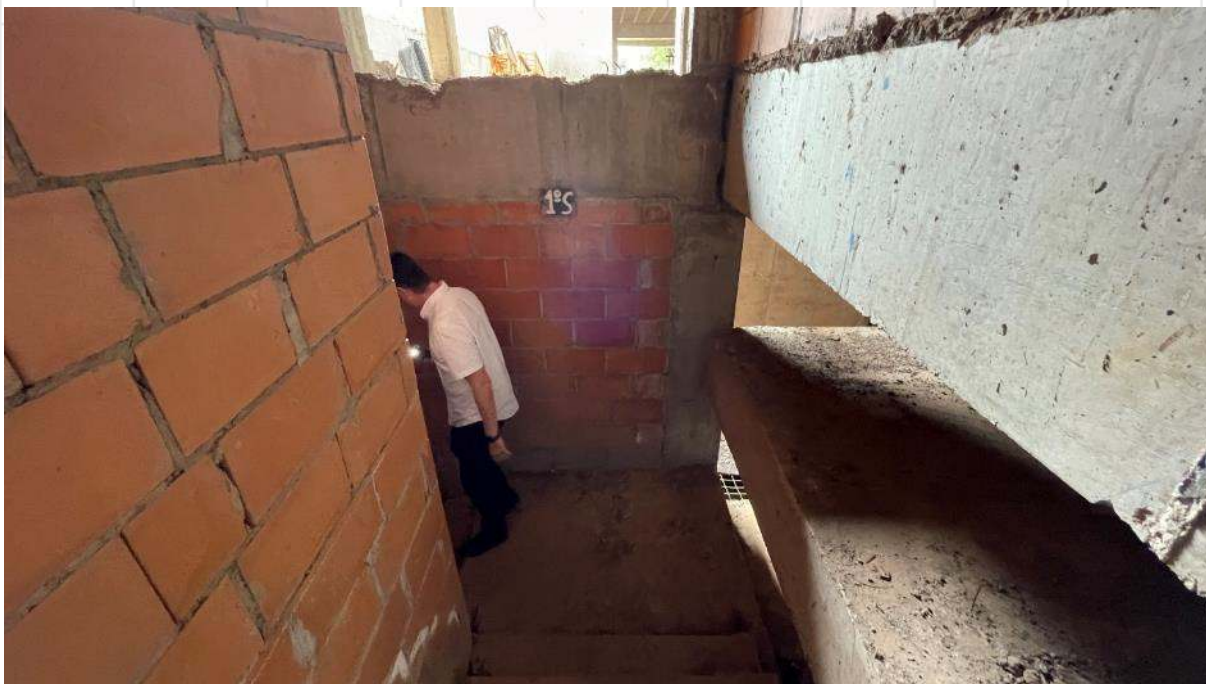


FOTO DE Nº 46. Acesso aos subsolos.

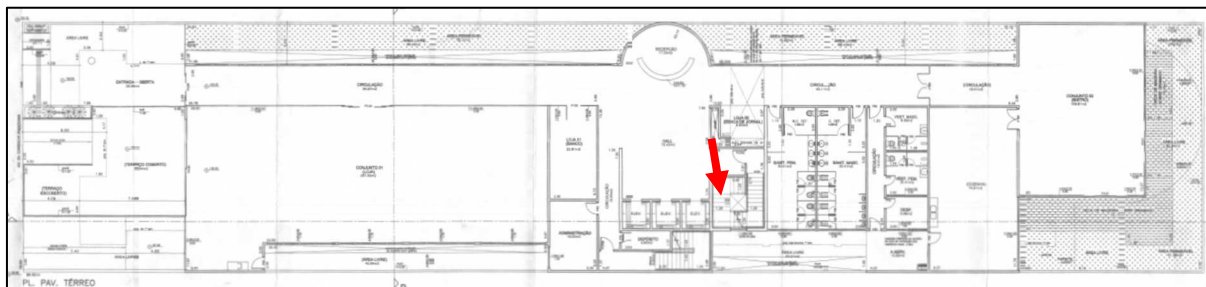




FOTO DE Nº 47. Primeiro subsolo.

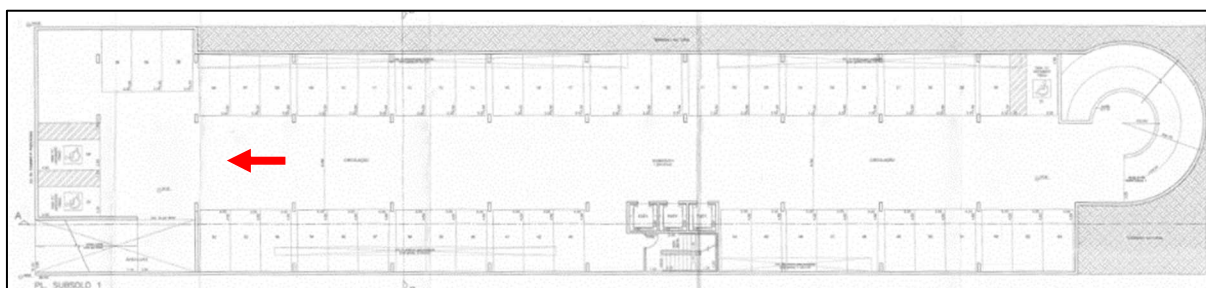




FOTO DE Nº 48. Primeiro subsolo.

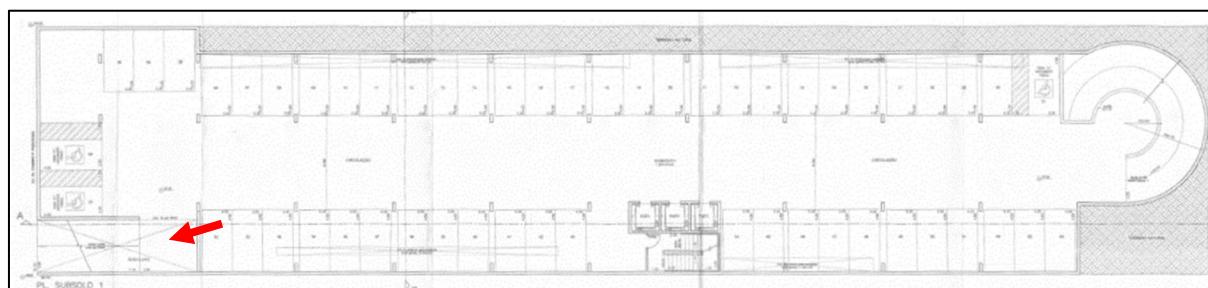




FOTO DE Nº 49. Primeiro subsolo.

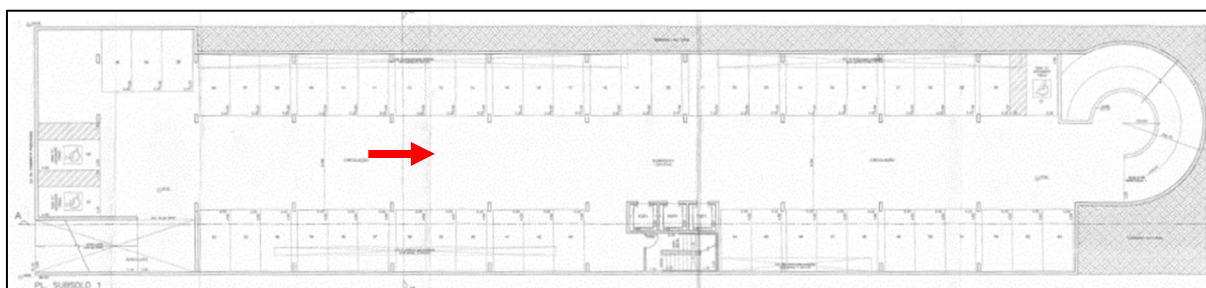




FOTO DE Nº 50. Primeiro subsolo.

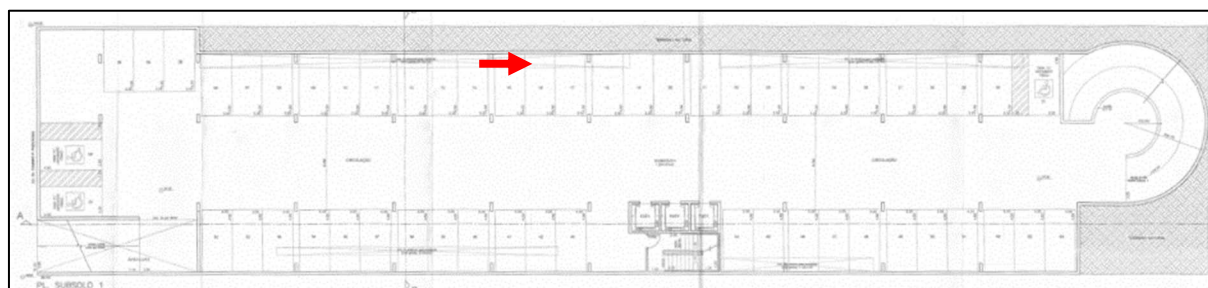




FOTO DE Nº 51. Primeiro subsolo.

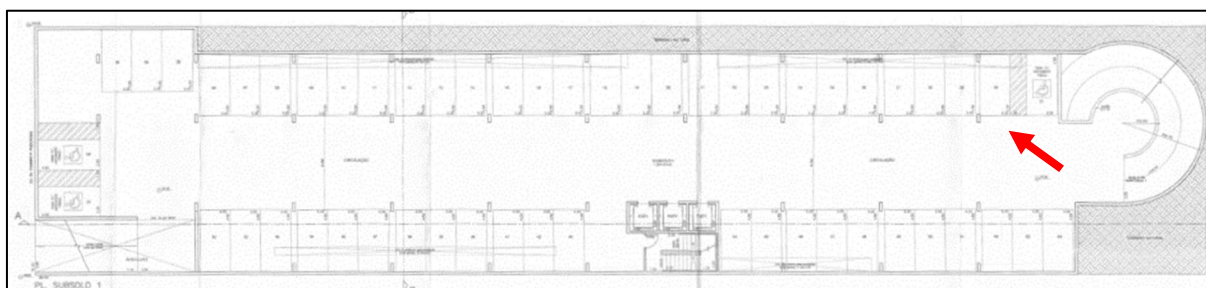




FOTO DE Nº 52. Primeiro subsolo.

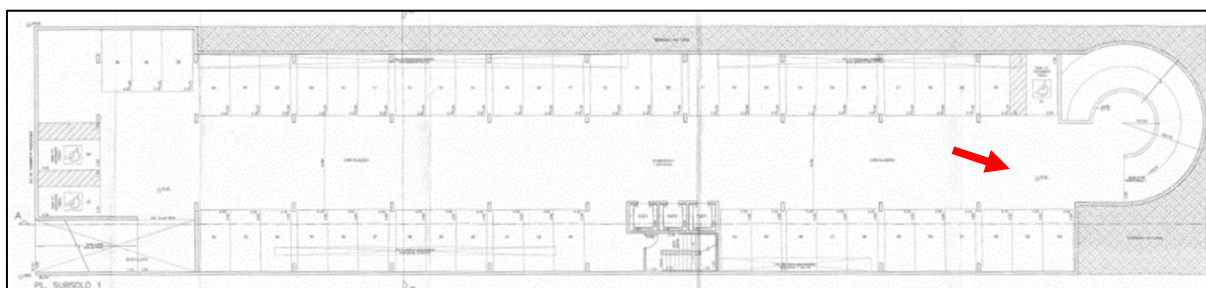




FOTO DE Nº 53. Segundo subsolo.

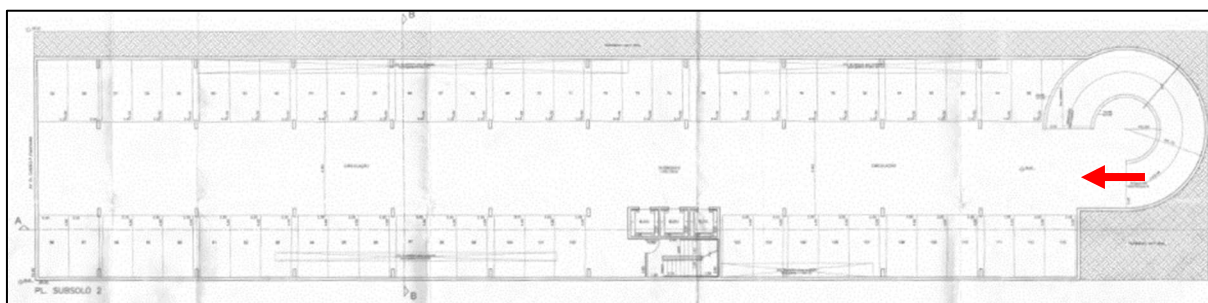
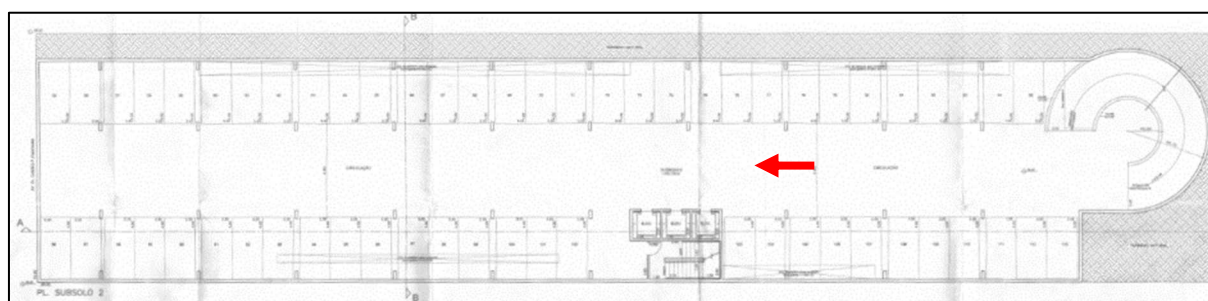
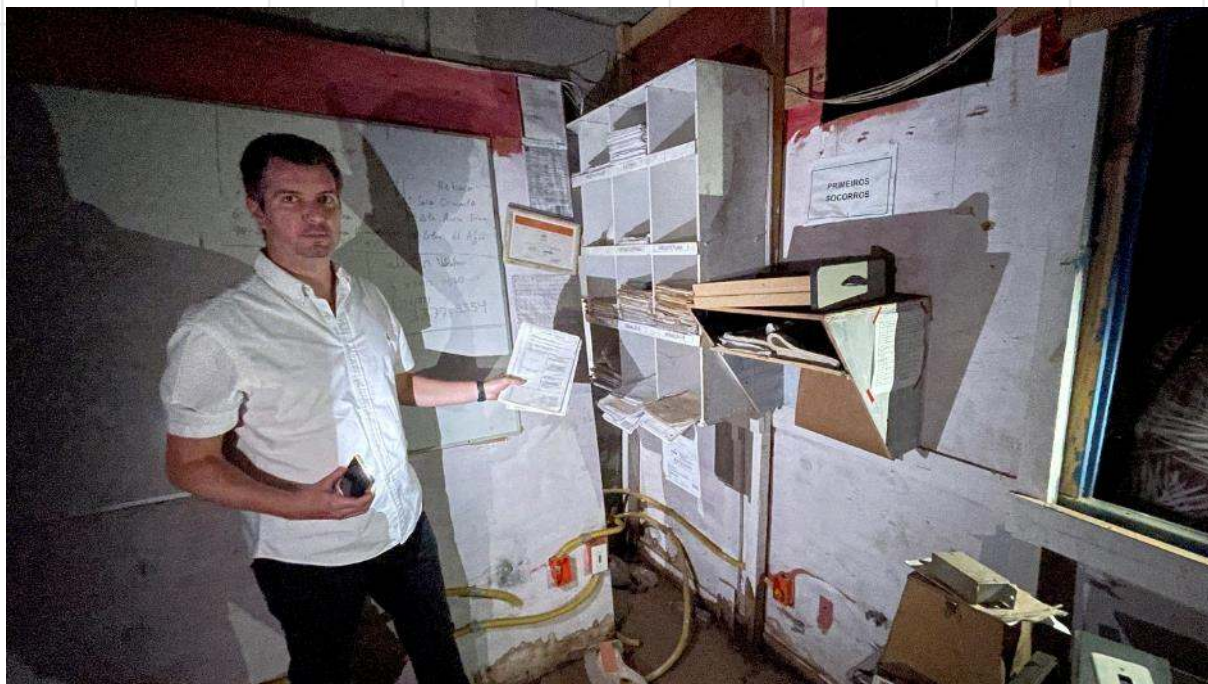




FOTO DE Nº 54. Segundo subsolo.



**FOTO DE Nº 55.**

Segundo subsolo. Destaque para a coleta dos projetos de arquitetura do empreendimento encontrados no escritório da engenharia da obra, recolhidos para cópia pelos Terceiros Interessados e devolvidos para as Requeridas.

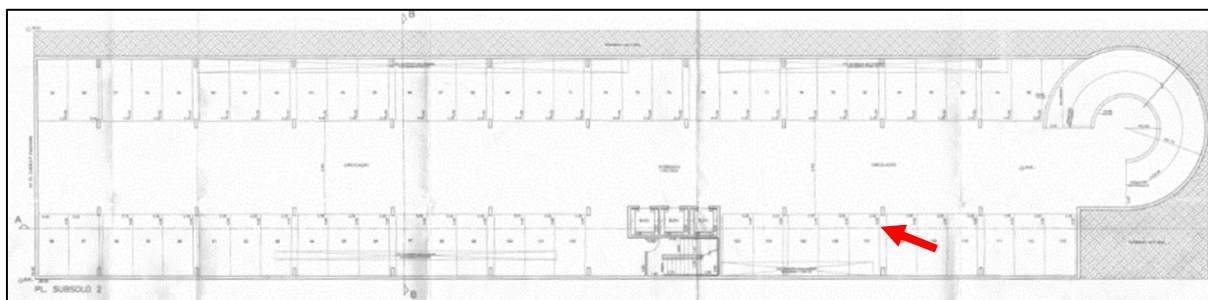




FOTO DE Nº 56. Segundo subsolo.

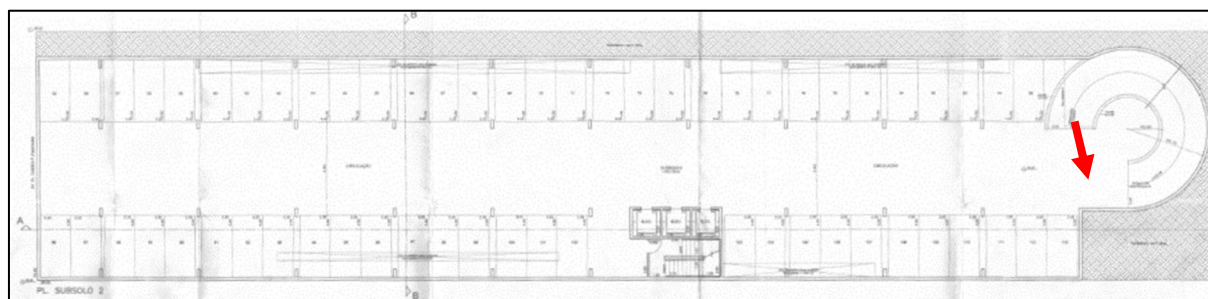




FOTO DE Nº 57. Acesso ao terceiro subsolo.

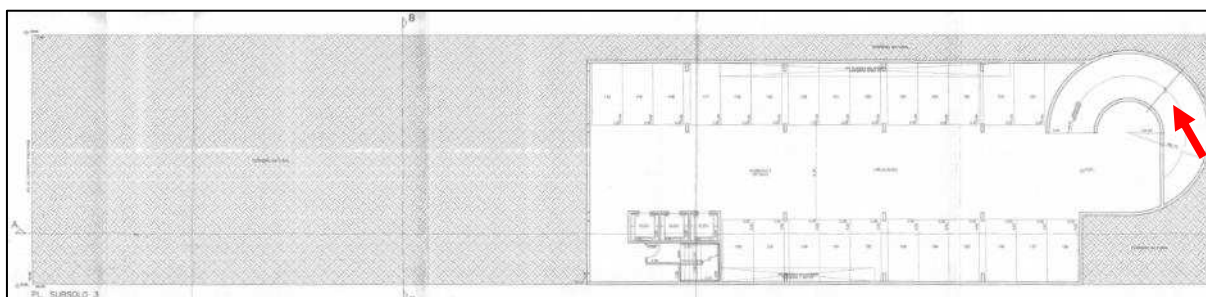
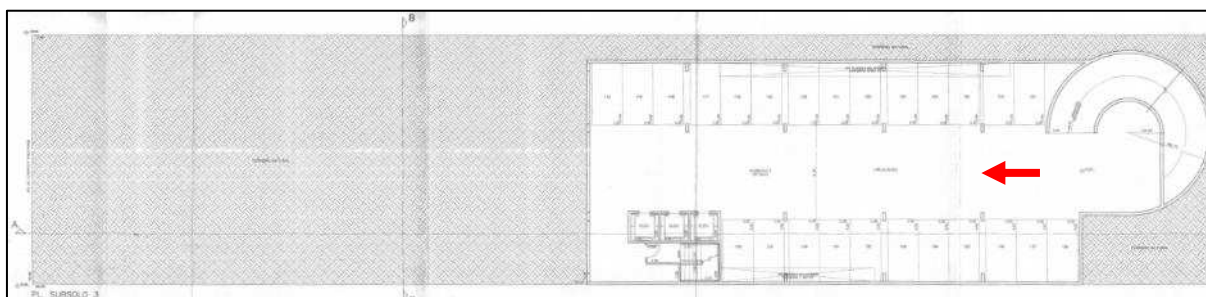




FOTO DE Nº 58. Terceiro subsolo.





IV – CONSTATAÇÕES E CONSIDERAÇÕES:

Com base em análise documental e na vistoria técnica realizada no imóvel em questão, situado na Avenida. Dr. Cássio Pascoal Padovani, nº 380, Morumbi, Piracicaba/SP, no dia 29 de agosto de 2023 às 11h00, a seguir serão analisadas as questões relativas ao caso em tela.

IV.1 – AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

IV.1.1 - METODOLOGIA

Todas as rotinas de cálculo empregadas no presente trabalho se encontram em conformidade com a **NBR-14653-2 – Avaliação de bens – Imóveis Urbanos**, cujo uso é obrigatório para a avaliação de casas, apartamentos, terrenos, edifícios e demais imóveis característicos do perímetro urbano.

Para o desenvolvimento da presente avaliação, será encontrado o valor de mercado do imóvel, com o emprego do **método evolutivo**, que calcula o valor do terreno e das benfeitorias em separado. A soma das parcelas do valor do terreno e das benfeitorias corresponde ao valor de mercado do imóvel.

A avaliação do terreno se dará pelo **método comparativo direto**, que encontra o valor do mesmo a partir da comparação com outros terrenos e imóveis disponibilizados no mercado, sobrepondo as características dos elementos a partir da aplicação de fatores. No caso, os fatores utilizados serão aqueles indicados na "Norma para Avaliação de Imóveis" e "Norma para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Inicialmente, a avaliação das benfeitorias se dará pelo cálculo do **valor de reprodução das benfeitorias** considerando o imóvel completo, concluído, tomando por base os índices CUB do Sinduscon de São Paulo, mais especificamente o índice CSL-8, que é a referência para edifícios de escritório no padrão do imóvel em questão. O índice em questão é calculado mensalmente a partir da tomada de preços dos principais insumos dos projetos de referência.



O cálculo da depreciação será estimado a partir da análise do estado da obra, em vistoria.

Posteriormente será desenvolvido um estudo de avanço de obra, que irá calcular qual o percentual da obra que se encontra concluído. Para o desenvolvimento do referido estudo será considerada a planilha de avanço de obra calculado pela equipe técnica do Autor. A última planilha com o cálculo do avanço de obra se encontra nas fls. 303/305.

Após identificar o percentual de avanço de obra e aplicar o valor da depreciação, este será multiplicado pelo valor das benfeitorias calculadas para o empreendimento completo. Esse valor corresponderá ao valor das benfeitorias no estado em que se encontram.

O valor de reprodução do imóvel completo se dará pela soma da parcela referente ao terreno e a parcela referente às benfeitorias.



IV.1.1.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$\mathbf{VT = AT \times Vu}$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 10.3 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP de 2011, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



Tabela 1 – Grupos I e II											
ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
		Referências									
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Tabela 2 – Grupos III e IV											
ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a				
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		



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

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

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

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

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

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

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

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

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

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

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da seguinte fórmula:

$$CA = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de área previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade. A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.



f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

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

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

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

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



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

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

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

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

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

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

Faixa "*non aedificandi*" de qualquer natureza 0,10
Reserva Florestal 0,10



m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado 0,50

Fator terreno de fundo 0,60

Fator terreno interno 0,70

IV.1.1.2 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o índice CUB-SP do Sinduscon-SP.

O referido trabalho é desenvolvido mensalmente a partir da tomada de preços no mercado, dos principais insumos que integram os projetos padrão dos imóveis.

Quanto à depreciação, foi estimado o montante de 15,00%, referente aos serviços necessários para a retomada das obras, tais como a análise e o reparo estrutural, trecho a trecho da estrutura, por profissional especializado, bem como a separação e destinação dos materiais impróprios para a continuidade das obras, além da limpeza geral da obra.

IV.1.1.3 – VALOR DE REEDIÇÃO DO IMÓVEL

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

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde:

VI = Valor de mercado do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

FC = Fator de comercialização = 1,00



IV.1.2 – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

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

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

$$Vu = R\$ 1.606,39/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 1.606,39/m² (um mil, seiscentos e seis reais e trinta e nove centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado encartada no Anexo I deste **Laud**o.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1012148-41.2017.8.26.0451 - Piracicaba

DATA : 13/11/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - PIRACICABA - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL SERVIÇOS ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,05	20,00	60,00	0,50	600,00	1,00	250,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☐ Localização	98,74
☒ Testada	18,00
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

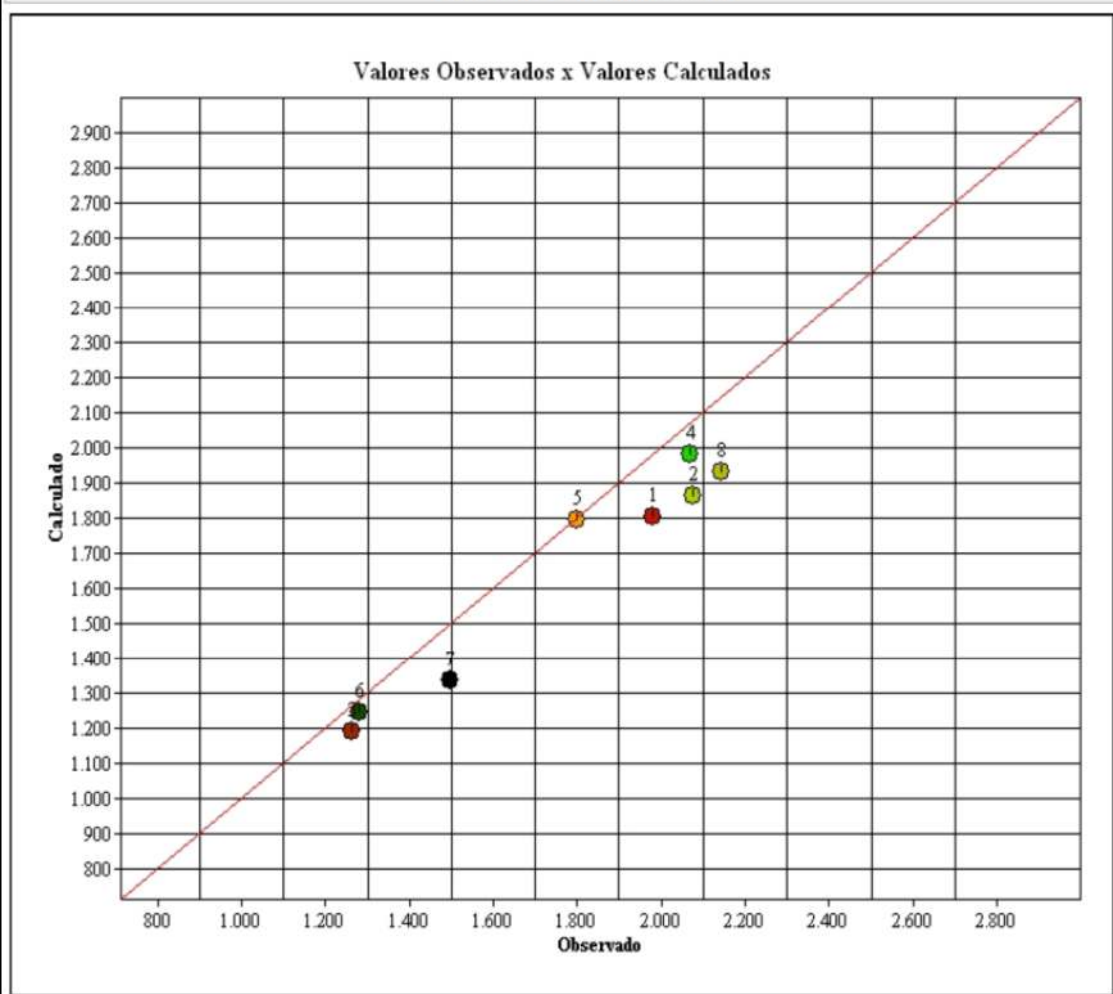
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Av . Dois Córregos ,1066	1.979,96	1.802,04	0,9101	0,9999
☒ 2	Av . Dois Córregos ,120	2.076,92	1.861,84	0,8964	1,0004
☒ 3	Avenida 31 de março ,907	1.264,04	1.187,33	0,9393	0,9999
☒ 4	Av . Dr. Paulo de Moraes ,1827	2.070,06	1.982,63	0,9578	1,0000
☒ 5	Rua Benjamin Constant ,1556	1.798,80	1.793,26	0,9969	1,0000
☒ 6	Rua Boa Morte ,1966	1.279,07	1.244,56	0,9730	1,0000
☒ 7	Rua Francisco de Assis ,1208	1.496,75	1.335,42	0,8922	1,0006
☒ 8	Avenida Monsenhor Marinho Salgot ,331	2.142,86	1.931,25	0,9013	0,9999



ADERÊNCIA

Nim.	Observado	Calculado
1	1.979,96	1.802,04
2	2.076,92	1.861,84
3	1.264,04	1.187,33
4	2.070,06	1.982,63
5	1.798,80	1.793,26
6	1.279,07	1.244,56
7	1.496,75	1.335,42
8	2.142,86	1.931,25

GRÁFICO DE DISPERSÃO



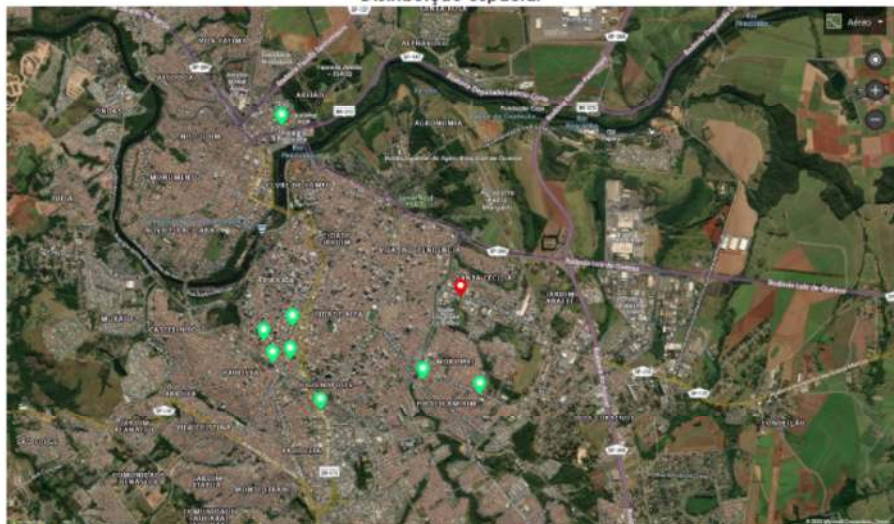


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Avenida. Dr. Cássio Pascoal Padovani 380 Morumbi PIRACICABA - SP Data : 13/11/2023
 Cliente : 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA
 Área m² : 1.530,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.763,56
 Desvio Padrão : 366,35
 - 30% : 1.234,49
 + 30% : 2.292,62

Coefficiente de Variação : 20,7700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.642,29
 Desvio Padrão : 328,46
 - 30% : 1.149,60
 + 30% : 2.134,98

Coefficiente de Variação : 20,0000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.642,29

TESTADA: 0,0300

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.606,39000

PROFUNDIDADE -0,0500

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 2.457.771,87

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.477,97

INTERVALO MÁXIMO : 1.806,61

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.423,11

INTERVALO MÁXIMO : 1.789,67

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



IV.1.2.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do terreno do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno

At = 1.530,00 m²

Vu: Valor Unitário obtido = R\$ 1.606,39/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times Vu$$

$$VT = 1.530,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.606,39/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 2.457.771,87$$

(dois milhões, quatrocentos e cinquenta e sete mil, setecentos e setenta e um reais e oitenta e sete centavos)



IV.1.2.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As planilhas presentes nas fls. 303/305 apontam o avanço de obra presente na última medição empreendida pelo banco financiador. A inspeção das obras identificou que o montante computado pelo banco financiador corresponde com o avanço presente da obra, conforme reprodução a seguir.

3 - RESULTADO DAS MEDIÇÕES:				
HABITAÇÃO				
Itens	ORÇAMENTO sem BDI R\$	ACUMULADO DA MEDIÇÃO ANTERIOR %	RESULTADOS DA MEDIÇÃO ATUAL %	
1 SERVIÇOS E DESPESAS INICIAIS	R\$ 381.100,00	100,00%	100,00%	
2 SERVIÇOS GERAIS	R\$ 1.742.500,00	38,00%	38,00%	
3 MOVIMENTO DE TERRA	R\$ 139.280,00	100,00%	100,00%	
4 FUNDACOES	R\$ 569.498,00	100,00%	100,00%	
5 ESTRUTURA	R\$ 2.955.092,50	78,35%	78,35%	
6 PAREDES E PAINEIS	R\$ 669.352,80	27,68%	27,68%	
7 ESQUADRIAS MADEIRA	R\$ 81.750,00			
8 ESQUADRIAS METÁLICAS	R\$ 521.093,16	2,01%	2,01%	
9 FERRAGENS	R\$ 14.712,00			
10 VIDROS				
11 COBERTURA E PROTEÇÃO	R\$ 40.360,00			
12 IMPERMEABILIZAÇÃO	R\$ 133.830,00	54,22%	54,22%	
13 ISOLAMENTO TÉRMICO/ACÚSTICO	R\$ 11.412,00			
14 REVESTIMENTOS INTERNOS E EXTERNOS	R\$ 2.772.046,30	0,55%	0,55%	
15 FORRO	R\$ 317.025,00			
16 PINTURA	R\$ 315.339,60			
17 PAVIMENTAÇÕES	R\$ 698.190,00			
18 INSTALACOES ELETRICAS E TELEFONICAS	R\$ 600.000,00	8,40%	8,40%	
19 INSTALACOES DE AGUA, SANITARIAS, GAS	R\$ 304.056,00	8,49%	8,49%	
20 INSTALACOES CONTRA INCENDIO	R\$ 148.930,00			
21 INST. DE AR CONDIC., VENTILACAO E AQUECIMEI	R\$ 180.000,00			
22 INSTALACOES MECANICAS	R\$ 480.000,00	51,17%	51,17%	
23 EQUIPAMENTOS SANITARIOS E DE COZINHA	R\$ 53.695,00			
24 DIVERSOS	R\$ 30.000,00			
25 SERVIÇOS COMPLEMENTARES	R\$ 185.700,00			
CUSTO DIRETO DA CONSTRUÇÃO - HABITAÇÃO:	R\$ 13.344.962,36	R\$ 4.672.890,74 35,02%	R\$ 4.672.890,74 35,02%	

Foi feito um ajuste no item 22 – Instalações Mecânicas, pois o avanço considerado corresponde ao desembolso relativo ao contrato de produção dos elevadores. A instituição financeira considerou um avanço de obra relativo à produção dos elevadores, nas dependências da empresa fornecedora de tal equipamento. Visto que na obra não consta qualquer peça dos elevadores, o valor computado no item 22 foi desconsiderado, resultando no avanço de obra de 33,175%.



Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: CSL-8 "Edifício comercial, com lojas e salas: Garagem, pavimento térreo e 8 pavimentos-tipo"; segundo o índice CUB, reproduzido a seguir, tem-se o índice atual no valor de R\$ 1.963,77/m², conforme reprodução:

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2023 - padrão CSL-8N												
Mês	R\$/m ²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.924,99	1.060,56	809,07	55,36	-	-	-	-	-0,12%	0,00%	-0,28%	0,00%
Fev	1.924,64	1.060,92	808,36	55,36	-	-	-	-	-0,02%	0,03%	-0,09%	0,00%
Mar	1.918,87	1.061,91	801,60	55,36	-	-	-	-	-0,30%	0,09%	-0,84%	0,00%
Abr	1.923,64	1.069,52	798,76	55,36	-	-	-	-	0,25%	0,72%	-0,35%	0,00%
Mai	1.951,80	1.095,72	800,10	55,98	-	-	-	-	1,46%	2,45%	0,17%	1,12%
Jun	1.963,57	1.105,32	801,95	56,30	-	-	-	-	0,60%	0,88%	0,23%	0,57%
Jul	1.964,98	1.109,22	799,01	56,75	-	-	-	-	0,07%	0,35%	-0,37%	0,80%
Ago	1.966,57	1.109,22	800,60	56,75	-	-	-	-	0,08%	0,00%	0,20%	0,00%
Set	1.965,16	1.109,76	798,65	56,75	-	-	-	-	-0,07%	0,05%	-0,24%	0,00%
Out	1.963,77	1.109,76	797,14	56,87	-	-	-	-	-0,07%	0,00%	-0,19%	0,21%
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP, FGV

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

R16-A
CAL-8N
CSL-8N
CSL-16N
CAL-8A

2019
2020
2021
2022
2023

O orçamento executivo do imóvel em questão, aprovado pela instituição bancária aproximadamente em fevereiro de 2014, 3 meses antes da primeira medição, previa R\$ 13.344.962,36 para a edificação de 11.603,91 m², resultando no valor unitário de R\$ 1.150,04/m².

O índice CSL-8 nessa data é destacado na reprodução a seguir:

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2014 - padrão CSL-8N												
Mês	R\$/m ²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.096,50	637,67	424,34	34,49	-	-	-	-	0,05%	0,03%	0,04%	0,50%
Fev	1.099,16	639,19	425,48	34,49	-	-	-	-	0,24%	0,24%	0,27%	0,00%
Mar	1.100,00	639,91	425,60	34,49	-	-	-	-	0,08%	0,11%	0,03%	0,00%
Abr	1.101,53	640,09	426,95	34,49	-	-	-	-	0,14%	0,03%	0,32%	0,00%
Mai	1.121,02	653,92	431,62	35,48	-	-	-	-	1,77%	2,16%	1,09%	2,87%
Jun	1.152,62	680,97	434,44	37,21	-	-	-	-	2,82%	4,14%	0,65%	4,88%
Jul	1.159,22	685,22	436,79	37,21	-	-	-	-	0,57%	0,62%	0,54%	0,00%
Ago	1.164,73	689,54	437,83	37,36	-	-	-	-	0,48%	0,63%	0,24%	0,40%
Set	1.164,59	689,54	437,23	37,82	-	-	-	-	-0,01%	0,00%	-0,14%	1,23%
Out	1.165,86	690,97	436,63	38,26	-	-	-	-	0,11%	0,21%	-0,14%	1,16%
Nov	1.166,10	690,97	436,87	38,26	-	-	-	-	0,02%	0,00%	0,05%	0,00%
Dez	1.166,42	690,97	437,19	38,26	-	-	-	-	0,03%	0,00%	0,07%	0,00%

Fonte: SindusCon-SP, FGV

ESCOLHA O PADRÃO E O ANO

R16-A
CAL-8N
CSL-8N
CSL-16N
CAL-8A

2013
2014
2015
2016
2017



A relação entre o valor do orçamento executivo do imóvel e do índice de referência CSL-8 era, em fevereiro de 2014, dada por:

$$\text{R\$ } 1.150,04/\text{m}^2 / \text{R\$ } 1.099,16/\text{m}^2 = 104,629\%$$

Isto é, o projeto em questão representa um acréscimo de 4,629% em relação ao índice padrão.

Ajustando o índice atual ao projeto em questão, tem-se:

$$104,629\% \times \text{R\$ } 1.963,77/\text{m}^2 = \text{R\$ } 2.054,67/\text{m}^2$$

Portanto, o índice atual ajustado ao projeto em questão é de R\$ 2.054,67/m² (dois mil, cinquenta e quatro reais e sessenta e sete centavos por metro quadrado).

Seguindo os cálculos, tem-se:

$$\text{VC} = \text{A} \times \text{Vu} \times \text{Av} \times (100\% - \text{D})$$

onde:

VC = valor das benfeitorias;

A = área construída = 11.603,91 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.054,67/m²;

Av = avanço de obra = 33,175%;

D = depreciação = 15,00%;

Substituindo e calculando, vem:

$$\text{VC} = 11.603,91 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.054,67/\text{m}^2 \times 33,175\% \times (1,00 - 15,00\%)$$

$$\text{VC} = \text{R\$ } 6.723.203,99$$

(seis milhões, setecentos e vinte e três mil, duzentos e três reais e noventa e nove centavos)



IV.1.2.3 - VALOR DE REPRODUÇÃO

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

$$VI = VT + VC$$

$$VI = R\$ 2.457.771,87 + R\$ 6.723.203,99$$

$$VI = R\$ 9.180.975,86$$

Ou, em números redondos:

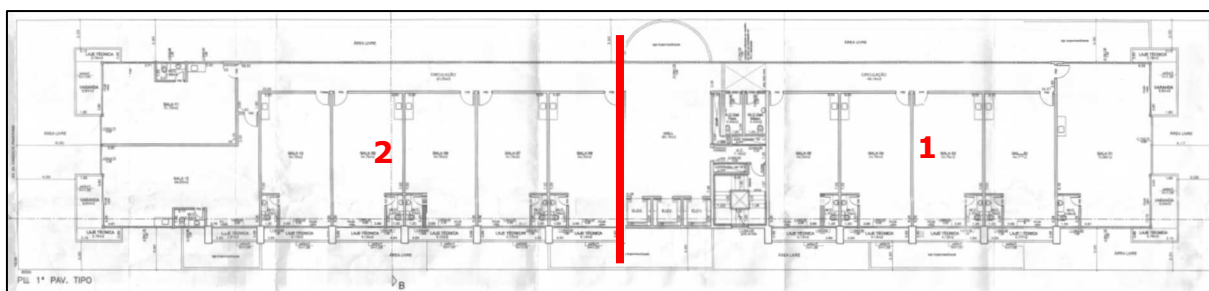
VI = R\$ 9.181.000,00
(nove milhões, cento e oitenta e um mil reais)

Válido para Novembro/2023



IV.2 – ESTADO DAS OBRAS

Através da inspeção do imóvel foi possível constatar que as obras foram interrompidas ainda na fase de execução da estrutura. Para a execução da estrutura, a torre foi dividida em duas fases, no alinhamento destacado na planta a seguir.



A estrutura da fase 1 foi concluída, enquanto a estrutura da fase 2 foi edificada apenas até a laje de piso do 2º pavimento.

A seguir tem-se a reprodução do corte do projeto de arquitetura do imóvel, com o destaque em vermelho para as regiões com a estrutura concluída:





Isto é, todas as unidades presentes no térreo e primeiro pavimento tiveram a estrutura concluída, as unidades com final de 6 a 12 do segundo pavimento tiveram apenas laje de piso concluída, as unidades com final de 1 a 5, de todos os pavimentos tiveram a estrutura concluída e as unidades com final de 6 a 12, do 3º ao 7º pavimento não tiveram qualquer estrutura concluída.

A análise estrutural identificou que a maioria da estrutura se encontra livre de sinais de desgaste considerável. As regiões com desgaste considerável são aquelas expostas diretamente às intempéries, quais sejam a laje de piso do 2º pavimento da fase 2 e a laje de cobertura do 7º pavimento da fase 1. As fotos de nº 26 e 44, reproduzidas a seguir, ilustram as regiões em questão.



Para a continuidade das obras será necessária a promoção de uma análise estrutural, por Engenheiro Civil especialista em estruturas, que irá determinar as medidas necessárias ao reparo e readequação estrutural das regiões em questão.

Outra atividade necessária à continuidade das obras é a análise e separação dos materiais presentes no local, com a destinação e descarte daqueles impróprios e a organização e estoque daqueles próprios para o uso, bem como o empreendimento de uma limpeza geral da obra.



IV.3 – ESTADO DAS UNIDADES DOS TERCEIROS INTERESSADOS

Os Terceiros Interessados apresentaram questionamentos acerca do estado em que se encontram as unidades 1 – Pavimento Térreo, 502, 503, 401, 509 e 510. A seguir são oferecidas as descrições do constatado em vistoria para as referidas unidades.

Unidade 1 – Pavimento térreo.

A região da unidade 1 do pavimento térreo se encontra apenas com a estrutura concluída e está sendo utilizada para o depósito de materiais diversos, conforme ilustrou a foto de nº 11, reproduzida a seguir.





Unidade 401 – 4º pavimento.

A região da unidade 401 do 4º pavimento se encontra com os seguintes serviços concluídos: estrutura, regularização de contrapiso, paredes externas, prumadas hidráulicas e reboco interno, conforme ilustrou a foto de nº 33, reproduzida a seguir.





Unidades 502 e 503 – 5º pavimento.

A região das unidades 502 e 503 do 5º pavimento se encontram com os seguintes serviços concluídos: estrutura, regularização de contrapiso, paredes externas, prumadas hidráulicas e reboco interno, conforme ilustrou a foto de nº 36, reproduzida a seguir.





Unidades 509 e 510 – 5º pavimento.

A região das unidades 509 e 510 do 5º pavimento não contam com nenhum serviço concluído, visto que sequer a estrutura da região foi edificada, conforme ilustrou a região à direita da foto de nº 34, reproduzida a seguir.





V – CONCLUSÕES:

Pela vistoria realizada no imóvel, pelos dados fornecidos pelas partes e demais elementos que compõe esta ação, o signatário pode concluir que o valor do imóvel objeto da presente ação, no estágio em que se encontra, é de:

VI = R\$ 9.181.000,00
(nove milhões, cento e oitenta e um mil reais)

Válido para Novembro/2023

As obras do imóvel em questão podem ser concluídas a partir da limpeza geral da obra, da separação e destinação dos materiais não utilizáveis e da análise criteriosa, por Engenheiro Civil especialista em estruturas, das áreas do imóvel que se encontram mais expostos às intempéries e, por consequência, tiveram a estrutura bastante degradada, a saber a parte da laje de piso do 2º pavimento e a laje de cobertura do 7º pavimento que se encontra concluída.

A seguir constam as descrições do estado em que se encontram as unidades dos Terceiros Interessados:

Unidade 1 – Pavimento térreo.

A região da unidade 1 do pavimento térreo se encontra apenas com a estrutura concluída e está sendo utilizada para o depósito de materiais diversos.

Unidade 401 – 4º pavimento.

A região da unidade 401 do 4º pavimento se encontra com os seguintes serviços concluídos: estrutura, regularização de contrapiso, paredes externas, prumadas hidráulicas e reboco interno.

**Unidades 502 e 503 – 5º pavimento.**

A região das unidades 502 e 503 do 5º pavimento se encontram com os seguintes serviços concluídos: estrutura, regularização de contrapiso, paredes externas, prumadas hidráulicas e reboco interno.

Unidades 509 e 510 – 5º pavimento.

A região das unidades 509 e 510 do 5º pavimento não contam com nenhum serviço concluído, visto que sequer a estrutura da região foi edificada.



VI – QUESITOS:

VI.1 - QUESITOS DOS TERCEIROS INTERESSADOS (fls. 1381/1389 dos autos):

QUESITO 1: *Considerando a Matrícula 68.719, registrada no 2º cartório de registro de imóveis e anexo de Piracicaba – SP., imóvel este localizado na Av. Cassio Pascoal Padovani, nº. 380, na Cidade de Piracicaba (fls. 64/200 e fls. 769/907), descrever o Sr. Perito pormenorizadamente o imóvel objeto da presente avaliação, indicando suas metragens e fase em que se encontra de construção.*

RESPOSTA: O imóvel encontra-se pormenorizadamente descrito no corpo do presente *Laudo*.

QUESITO 2: *Qual o estado de conservação do imóvel? O imóvel encontra-se abandonado? É possível estimar a quanto tempo? Houve depreciação pelo abandono da obra? Explique.*

RESPOSTA: O imóvel se encontra abandonado, pelo menos, desde 07/2017, período da última medição empreendida pelo banco financiador. Os trechos da estrutura expostos diretamente às intempéries sofreram certo grau de degradação, ficando o restante da obra protegido. A depreciação está relacionada à recuperação das regiões degradadas e ao custo necessário à limpeza da obra e à destinação dos materiais impróprios ao uso.

QUESITO 3: *Há algum defeito, anomalia, falha, vício construtivo ou desconformidades que comprometam a estrutura do imóvel? Eventuais danos no imóvel podem ser sanados? Como?*

RESPOSTA: Não foram constatados indícios de dano à estrutura, porém as áreas mais degradadas, como as lajes expostas do 2º e 7º pavimento deverão passar por análise de Engenheiro Civil especialista em estruturas para seu reforço e retomada das obras.

QUESITO 4: *Na eventualidade da construção não poder ser concluída, explicar e fundamentar sua conclusão*

RESPOSTA: A construção pode ser concluída.



QUESITO 5: *Sr. Perito, para assegurar a viabilidade da realização da construção, esclarecer qual prazo e riscos possíveis, caso obra permaneça no estado em que se encontra? Qual prazo máximo ainda é possível aguardar pela construção e conclusão da obra, sem causar o comprometimento estrutural ou inviabilidade da obra, em obediência as principais normas técnicas de edificações estabelecidas pela – ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.*

RESPOSTA: Caso retomadas, as obras podem ser concluídas no prazo de 12 a 24 meses, a depender do efetivo de mão de obra a ser empregado. Com o reparo das áreas degradadas, em especial as lajes expostas do 2º e 7º pavimentos, não se vislumbram outros impedimentos para a continuidade das obras. A degradação sofrida nos últimos 6 anos é relativamente baixa, podendo ser reparada. Com o passar do tempo, as degradações crescerão, aumentando seus custos de reparo. Não se vislumbra a impossibilidade de continuidade das obras em curto e médio prazo, o que ocorre é que com o passar do tempo os custos de reparo crescerão.

QUESITO 6: *Descreva as características e recursos urbanos existentes na região onde se encontra o imóvel objeto da avaliação.*

RESPOSTA: Favor reportar-se ao capítulo II deste *Laudo*.

QUESITO 7: *Considerando a localização comercial, qual o valor de mercado exclusivamente do terreno com 1.530 m²?*

RESPOSTA: O terreno foi avaliado em R\$ 2.457.771,87 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e sete mil, setecentos e setenta e um reais e oitenta e sete centavos), válido para novembro de 2023.

QUESITO 8: *Foram realizadas pesquisas de imóveis semelhantes ao objeto da presente ação, expostos para venda? Se positivo informe a média dos valores obtidos.*

RESPOSTA: Sim, referida pesquisa se encontra no Anexo I deste *Laudo*. Os procedimentos de cálculo foram pormenorizados no capítulo IV.1 deste *Laudo*.



QUESITO 9: *Considerando, a Incorporação Imobiliária "Edifício Evidence Office", descrever pormenorizadamente a fase em que se encontra a construção do CONJUNTO 01 – SALÃO COMERCIAL indicar o percentual concluído e o percentual para conclusão do salão comercial – conjunto 01.*

RESPOSTA: A região da unidade 1 do pavimento térreo se encontra apenas com a estrutura concluída e está sendo utilizada para o depósito de materiais diversos. Estima-se que o salão esteja 40% concluído.

QUESITO 10: *Qual o valor de mercado para venda e locação, de unidades com o mesmo padrão construtivo e localização do CONJUNTO 01 – SALÃO COMERCIAL, considerando sua área exclusiva de acesso, com cinco (5) vagas de garagem cobertas, localizada no pavimento térreo do Empreendimento ED. EVIDENCE OFFICE, com área privativa de 386,220 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 49,500, área comum de divisão proporcional de 329.522, área de uso comum de 379,022 metros quadrados, áreas totais de 765,242 metros quadrados, FRAÇÕES IDEAIS 5,9762 %, quota parte terreno 91,436 metros quadrados, sendo que compõe o conjunto 1, a área livre localizada defronte ao conjunto 1, tudo conforme especificado nas páginas 13, 14, 16 e 17 da matrícula 68.719, registrada no 2º cartório de registro de imóveis e anexo de Piracicaba, imóvel este localizado na Av. Cassio Pascoal Padovani, nº. 380, na Cidade de Piracicaba – SP.*

RESPOSTA: O salão em questão, pronto, novo, foi avaliado em R\$ 1.512.209,48 (um milhão, quinhentos e doze mil, duzentos e nove reais e quarenta e oito centavo), válido para novembro de 2023, conforme anexo III deste *Laudo*. O valor de locação do salão em questão, pronto, novo, foi avaliado em R\$ 6.638,60/mês (seis mil, seiscentos e trinta e oito reais e sessenta centavos por mês), conforme anexo IV deste *Laudo*.

QUESITO 11: *Considerando, a Incorporação Imobiliária "Edifício Evidence Office", descrever pormenorizadamente a fase em que se encontra a construção da SALA 502 – SALA COMERCIAL, se possível indicar o percentual concluído e o percentual para conclusão da referida sala.*

RESPOSTA: A região da unidade 502 do 5º pavimento se encontram com os seguintes serviços concluídos: estrutura, regularização de contrapiso, paredes externas, prumadas hidráulicas e reboco interno. Estima-se que a sala esteja 55% concluída.



QUESITO 12: Qual o valor de mercado para venda e locação, de unidades com o mesmo padrão construtivo e localização da SALA 502 – SALA COMERCIAL, considerando ser localizada no 5º pavimento do Empreendimento ED. EVIDENCE OFFICE, com área privativa de 55,190 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 9,900, área comum de divisão proporcional de 55,276, área de uso comum de 65,176 metros quadrados, áreas totais de 120,366 metros quadrados, FRAÇÕES IDEAIS 1,0025 %, quota parte terreno 15,338 metros quadrados, nos termos da página 14, 18 e 19 da matrícula 68.719, incluindo uma (1) vaga de garagem conforme página 16 da mesma matrícula, registrada no 2º cartório de registro de imóveis e anexo de Piracicaba, imóvel este localizado na Av. Cassio Pascoal Padovani, nº. 380, na Cidade de Piracicaba – SP.

RESPOSTA: A sala 502, pronta, nova, foi avaliada no valor de R\$ 476.071,15 (quatrocentos e setenta e seis mil, setenta e um reais e quinze centavos), conforme anexo II deste *Laudo*. O valor de locação da sala 502, pronta, nova, foi avaliado em R\$ 2.089,64/mês (dois mil e oitenta e nove reais e sessenta e quatro centavos por mês), conforme anexo IV deste *Laudo*.

QUESITO 13: Considerando, a Incorporação Imobiliária "Edifício Evidence Office", descrever pormenorizadamente a fase em que se encontra a construção da SALA 503 – SALA COMERCIAL, se possível indicar o percentual concluído e o percentual para conclusão da referida sala.

RESPOSTA: A região da unidade 503 do 5º pavimento se encontram com os seguintes serviços concluídos: estrutura, regularização de contrapiso, paredes externas, prumadas hidráulicas e reboco interno. Estima-se que a sala esteja 55% concluída.

QUESITO 14: Qual o valor de mercado para venda e locação, de unidades com o mesmo padrão construtivo e localização da SALA 503 – SALA COMERCIAL, considerando ser localizada no 5º pavimento do Empreendimento ED. EVIDENCE OFFICE, com área privativa de 55,190 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 9,900, área comum de divisão proporcional de 55,276, área de uso comum de 65,176 metros quadrados, áreas totais de 120,366 metros quadrados, FRAÇÕES IDEAIS 1,0025 %, quota parte terreno 15,338 metros quadrados, nos termos da página 14, 18 e 19 da matrícula 68.719, incluindo uma (1) vaga de garagem conforme página 16 da mesma, registrada no 2º cartório de registro de imóveis e anexo de Piracicaba, imóvel este localizado na Av. Cassio Pascoal Padovani, nº. 380, na Cidade de Piracicaba – SP.



RESPOSTA: A sala 503, pronta, nova, foi avaliada no valor de R\$ 476.071,15 (quatrocentos e setenta e seis mil, setenta e um reais e quinze centavos), conforme anexo II deste *Laudo*. O valor de locação da sala 503, pronta, nova, foi avaliado em R\$ 2.089,64/mês (dois mil e oitenta e nove reais e sessenta e quatro centavos por mês), conforme anexo IV deste *Laudo*.

QUESITO 15: *Considerando, a Incorporação Imobiliária "Edifício Evidence Office", descrever pormenorizadamente a fase em que se encontra a construção da SALA 401 – SALA COMERCIAL, se possível indicar o percentual concluído e o percentual para conclusão da referida sala.*

RESPOSTA: A região da unidade 401 do 4º pavimento se encontram com os seguintes serviços concluídos: estrutura, regularização de contrapiso, paredes externas, prumadas hidráulicas e reboco interno. Estima-se que a sala esteja 55% concluída.

QUESITO 16: *Qual o valor de mercado para venda e locação, de unidades com o mesmo padrão construtivo e localização da SALA 401 – SALA COMERCIAL, considerando ser localizada no 4º pavimento do Empreendimento ED.EVIDENCE OFFICE, com área privativa de 101,980 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 19,800, área comum de divisão proporcional de 100,551, área de uso comum de 120,351 metros quadrados, áreas totais de 222,331 metros quadrados, FRAÇÕES IDEAIS 1,8236%, quota parte terreno 27,901 metros quadrados, nos termos da página 14, 16 e 18 da matrícula 68.719, incluindo duas (2) vagas de garagem conforme página 16 da mesma matrícula, registrada no 2º cartório de registro de imóveis e anexo de Piracicaba, imóvel este localizado na Av. Cassio Pascoal Padovani, nº. 380, na Cidade de Piracicaba/SP.*

RESPOSTA: A sala 401, pronta, nova, foi avaliada no valor de R\$ 879.683,56 (oitocentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e três reais e cinquenta e seis centavos), conforme anexo II deste *Laudo*. O valor de locação da sala 401, pronta, nova, foi avaliado em R\$ 3.861,81/mês (três mil, oitocentos e sessenta e um reais e oitenta e um centavos), conforme anexo IV deste *Laudo*.

QUESITO 17: *Considerando, a Incorporação Imobiliária "Edifício Evidence Office", descrever pormenorizadamente a fase em que se encontra a construção da SALA 509 – SALA COMERCIAL, se possível indicar o percentual concluído e o percentual para conclusão da referida sala.*



RESPOSTA: A região da unidade 509 do 5º pavimento se encontram sem nenhum serviço executado, dado que sequer a estrutura de piso foi concluída.

QUESITO 18: *Qual o valor de mercado para venda e locação, de unidades com o mesmo padrão construtivo e localização da SALA 509 – SALA COMERCIAL, considerando ser localizada no 5º pavimento do Empreendimento ED.EVIDENCE OFFICE, com área privativa de 55,190 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 9,900, área comum de divisão proporcional de 55,276, área de uso comum de 65,176 metros quadrados, áreas totais de 120,366 metros quadrados, FRAÇÕES IDEAIS 1,0025%, quota parte terreno 15,338 metros quadrados, nos termos da página 14, 16 e 20 da matrícula 68.719, incluindo uma (1) vaga de garagem conforme página 16 da mesma matrícula, registrada no 2º cartório de registro de imóveis e anexo de Piracicaba, imóvel este localizado na Av. Cassio Pascoal Padovani, nº. 380, na Cidade de Piracicaba/SP.*

RESPOSTA: A sala 509, pronta, nova, foi avaliada no valor de \$ 476.071,15 (quatrocentos e setenta e seis mil, setenta e um reais e quinze centavos), conforme anexo II deste *Laudo*. O valor de locação da sala 509, pronta, nova, foi avaliado em R\$ 2.089,64/mês (dois mil e oitenta e nove reais e sessenta e quatro centavos por mês), conforme anexo IV deste *Laudo*.

QUESITO 19: *Considerando, a Incorporação Imobiliária "Edifício Evidence Office", descrever pormenorizadamente a fase em que se encontra a construção da SALA 510 – SALA COMERCIAL, se possível indicar o percentual concluído e o percentual para conclusão da referida sala.*

RESPOSTA: A região da unidade 510 do 5º pavimento se encontram sem nenhum serviço executado, dado que sequer a estrutura de piso foi concluída.

QUESITO 20: *Qual o valor de mercado para venda e locação, de unidades com o mesmo padrão construtivo e localização da SALA 510 – SALA COMERCIAL, considerando ser localizada no 5º pavimento do Empreendimento ED.EVIDENCE OFFICE, com área privativa de 55,190 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 9,900, área comum de divisão proporcional de 55,276, área de uso comum de 65,176 metros quadrados, áreas totais de 120,366 metros quadrados, FRAÇÕES IDEAIS 1,0025%, quota parte terreno 15,338 metros quadrados, nos termos da página 14, 20 e 21 da matrícula 68.719, incluindo uma (1) vaga de garagem conforme página 16 da mesma matrícula, registrada no 2º*



cartório de registro de imóveis e anexo de Piracicaba, imóvel este localizado na Av. Cassio Pascoal Padovani, nº. 380, na Cidade de Piracicaba/SP.

RESPOSTA: A sala 510, pronta, nova, foi avaliada no valor de R\$ 476.071,15 (quatrocentos e setenta e seis mil, setenta e um reais e quinze centavos), conforme anexo II deste *Laudo*. O valor de locação da sala 510, pronta, nova, foi avaliado em R\$ 2.089,64/mês (dois mil e oitenta e nove reais e sessenta e quatro centavos por mês), conforme anexo IV deste *Laudo*.

QUESITO 21: *No relatório de acompanhamento do empreendimento – RAE (fls. 303/305 dos autos), consta que 35,02% da obra foi edificada com o custo de R\$ 4.672.890,74 (quatro milhões seiscentos e setenta e dois mil oitocentos e noventa reais e setenta e quatro centavos). De tal modo, queira o Sr. Perito esclarecer se tal informação pode ser considerada correta? Em caso, da resposta ser divergente, gentileza fazer suas considerações.*

RESPOSTA: O referido relatório contou a parcela de desembolso para a produção dos elevadores da obra. Como não há qualquer peça dos elevadores na obra, esta parcela deve ser desconsiderada. O montante de obra efetivamente executado, excluída a referida parcela, é de 33,175%, conforme pormenorizou o capítulo IV.1.2.2 deste *Laudo*.

QUESITO 22: *Sabe informar, se é "costume de mercado", nos casos de permuta do terreno por futuras unidades a serem construídas, o proprietário do terreno ser condicionado a formalizar a venda do terreno para a construtora, para viabilizar a incorporação do empreendimento?*

RESPOSTA: Sim, o terreno precisa ser transferido à incorporadora para aprovação do projeto.

QUESITO 23: *A placa de publicidade com a seguinte informação: "Empreendimento Financiado pelo Banco do Brasil", permanece no local? Sr. Perito descrever qual conteúdo, informações e descrição das placas de publicidade encontradas no imóvel, e se constam nomes de engenheiros responsáveis pela obra, e seus respectivos nomes e as inscrições perante o Conselho Regional de Engenharia.*



RESPOSTA: Sim, as placas se encontram no local, conforme ilustraram as fotos nº 7 e 8 deste *Laudo*. A placa da obra ilustra o nome da empresa responsável pela construção e o nome do profissional técnico responsável pela construção.

QUESITO 24: *Conforme material publicitário, projeto, memorial descritivo, publicidade e incorporação, pode-se concluir que o Banco do Brasil efetivamente colaborou para avalizar o empreendimento, por ser o agente financeiro responsável?*

RESPOSTA: Os documentos apontam que o Banco do Brasil financiou a obra.

QUESITO 25: *No caso dos autos, é notório que a ocorrência da ADJUDICAÇÃO, da ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR ou do LEILÃO ELETRÔNICO, vai prejudicar terceiros que acreditaram na realização do EMPREENDIMENTO EDIFÍCIO EVIDENCE OFFICE, com área total de construção de 11.603,910 M², financiado pelo BANCO DO BRASIL S.A. Destarte, Sr. Perito, gentileza esclarecer se apesar das dificuldades, existe a possibilidade de conclusão e término da obra?*

RESPOSTA: A ocorrência de prejuízo a terceiros não é matéria técnica a ser esclarecida por este signatário, tratando-se de matéria que envolve questão de direito. A obra pode ser concluída, conforme pormenorizou o capítulo IV.2 deste *Laudo*.

QUESITO 26: *Favor informar se é conhecedor de em casos análogos, ocorrer a formação de uma comissão para analisar a possibilidade de outra construtora em parceria com o Credor, concluírem a obra? Ou ainda, se tem conhecimento de situações semelhantes, onde a solução encontrada passou por um acordo entre as partes, e os adquirentes formaram uma associação, com a formalização de um acerto em que uma terceira construtora acabou sendo contratada para concluir o empreendimento?*

RESPOSTA: Este signatário atuou e teve notícias, de colegas que atuaram em casos semelhantes, porém, como a atribuição do Perito é técnica e se encerra nos esclarecimentos ao *Laudo*, por não ter acompanhado os casos em questão, não tem conhecimento de seus desfechos.



VI.2 - QUESITOS DAS REQUERIDAS (fls. 1390/1392 dos autos):

QUESITO 1A: *Detalhar os fundamentos utilizados na elaboração do Laudo Pericial, se os mesmos não tiveram sido explicitados no corpo do Laudo Pericial.*

RESPOSTA: Estes se encontram explicitados no corpo do *Laudo*.

QUESITO 1B: *Apresentar as características do imóvel avaliando, localizando-o em planta da região?*

RESPOSTA: Favor reportar-se ao capítulo III deste *Laudo*.

QUESITO 2: *Queira Sr. Perito, descrever a forma, topografia e outras características da área do imóvel.*

RESPOSTA: Favor reportar-se ao capítulo III deste *Laudo*.

QUESITO 3: *Queira Sr. Perito informar as fontes de elementos comparativos (imobiliárias, corretores, e outras fontes que foram consultadas), bem como, seu endereço, telefone e nome do profissional consultado, se a informação não fizer parte do Laudo Pericial?*

RESPOSTA: Tais informações constam do corpo do *Laudo*.

QUESITO 4: *Queira o Sr. Perito relacionar os elementos comparativos utilizados como paradigmas nos cálculos avaliatórios, informando suas características inclusive por meio de fotografia, quando possível, bem como localizando-os em fotografia aérea da região no Google Earth, para facilitar a análise dos mesmos?*

RESPOSTA: Tais informações constam do corpo do *Laudo*.

QUESITO 5: *Queira o Sr. Perito apresentar os cálculos necessários à determinação do valor de mercado, tudo de acordo com as Normas da ABNT que regem a Engenharia de Avaliações?*

RESPOSTA: Tais informações constam do corpo do *Laudo*.



QUESITO 6: *Queira o Sr. Perito informar se com a evolução da construção da obra, haverá uma valorização dos terrenos lindeiros, ou seja, há benefícios trazidos pela obra, bem como valorização ou desvalorização de unidade do empreendimento e qual o valor desta?*

RESPOSTA: Dada a grandeza relativamente pequena da obra, esta não é suficiente para gerar uma valorização imediata dos imóveis de entorno.

QUESITO 7: *Existem benfeitorias sobre o imóvel? Em caso positivo, favor caracterizá-los se as mesmas não estiverem caracterizadas nos Autos.*

RESPOSTA: Tais informações constam do corpo do *Laudo*.

QUESITO 8: *Em caso positivo, favor informar também o valor indenizatório destas benfeitorias?*

RESPOSTA: Tais informações constam do corpo do *Laudo*.

QUESITO 9: *Queira o Sr. Perito descrever, se existente, quais os serviços oferecidos pelo condomínio (Lazer, Segurança e etc.)?*

RESPOSTA: A obra não foi concluída, não havendo qualquer serviço oferecido pelo condomínio.

QUESITO 10: *Queira o Senhor perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?*

RESPOSTA: Sim, o imóvel pode ser considerado de alto padrão.

QUESITO 11: *Queira o Senhor perito informar se existe fácil locomoção de ônibus e para o centro da cidade e demais bairros? (Descrever.)*

RESPOSTA: Sim, o imóvel se encontra e região de fácil acesso, com frente para uma avenida movimentada e bem estruturada, conforme pormenorizou o capítulo III deste *Laudo*.



QUESITO 12: *Queira o Senhor perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes ao imóvel objeto da ação? Em caso afirmativo, qual o valor médio destes imóveis?*

RESPOSTA: As buscas por imóveis identificaram que na região imediata do imóvel, não constam imóveis comerciais similares à disposição no mercado. O polo com maior quantidade de oferta se encontra no centro e em seus arredores.

QUESITO 13: *Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?*

RESPOSTA: O valor de reprodução do imóvel em questão é de R\$ 9.181.000,00, com valores válidos para novembro de 2023. Não há metodologia para o cálculo do valor de mercado do imóvel, dado que este é composto por uma obra paralisada, inserida no contexto de uma ação judicial, não havendo elementos comparativos para se fazer uma análise.

QUESITO 14: *Queira o Senhor perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso?*

RESPOSTA: O imóvel apresenta algumas regiões degradadas pela exposição às intempéries, conforme pormenorizou o capítulo IV.2 deste *Laudo*. As regiões degradadas podem ser recuperadas para a conclusão das obras.



VII – ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente Laudo, que se compõe de 154 (cento e cinquenta e quatro) folhas digitadas de um só lado, todas datadas e assinadas digitalmente pelo Perito Judicial.

ANEXO I - RELATÓRIO DA PESQUISA IMOBILIÁRIA - TERRENO ANEXO II - RELATÓRIO DA PESQUISA IMOBILIÁRIA - SALAS ANEXO III - RELATÓRIO DA PESQUISA IMOBILIÁRIA - SALÃO ANEXO IV – TAXA DE RENDA

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, 21 de novembro de 2.023.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



ANEXO I

RELATÓRIO DA PESQUISA IMOBILIÁRIA - TERRENO



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : 10

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 157,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Dos Cômegos

NÚMERO : 1066

COMP.:

BAIRRO : Piracicamirim

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP : 13420-610

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: 1.266,39

TESTADA - (cf) m

28,10

PROF. EQUIV. (Pe):

45,07

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\$) : 2.786.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

MPX Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-996385869

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/movellote-terreno-piracicamirim-bairros-piracicaba-1266m2-venda-RS2786000-id-2588495224/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.979,96
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.802,04
		VARIAÇÃO : 0,9101
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : 10 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : 12 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,74

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Dos Cômegos

NÚMERO : 120

COMP.:

BAIRRO : Piracicamirim

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP : 13420-610

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: 2.600,00 TESTADA - (cf) m 58,00 PROF. EQUIV. (Pe): 44,83

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 6.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Le Mans

CONTATO :

TELEFONE : (19)-25330370

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/movel/lote-terreno-piracicamirim-bairros-piracicaba-2550m2-venda-RS6000000-id-2652872610/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : 12 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : 12 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,74

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida 31 de março

NÚMERO : 907

COMP.:

BAIRRO : Paulicéia

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP : 13424-300

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: 1.780,00 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 71,20
 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\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Palace Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34222168

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/movel/lote-terreno-pauliceia-bairros-piracicaba-1780m2-venda-RS2500000-id-2651918420/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.264,04
TESTADA Cf: -0,07	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.187,33
PROFUNDIDADE Cp: 0,01	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 0,9393
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		






REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023	NÚMERO ELEMENTO : 3
DATA DA PESQUISA : 13/11/2023	
SETOR : 12	QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : 5

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 493,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Dr. Paulo de Moraes

NÚMERO : 1827

COMP.:

BAIRRO : Paulista

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP : 13400-890

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: 814,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,70

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.872.250,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : F Martini

CONTATO :

TELEFONE : (19)-21089700

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/movel/lote-terreno-paulista-bairros-piracicaba-814m2-venda-RS1872250-id-2662063371/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.070,06
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.982,63
		VARIAÇÃO : 0,9578
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : 5 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : 5

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 493,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Benjamin Constant

NÚMERO : 1556

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP : 13400-053

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: 1.500,00 TESTADA - (cf) m 19,00 PROF. EQUIV. (Pe): 78,95

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\$) : 2.998.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Unio Consultoria

CONTATO :

TELEFONE : (19)-33757404

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/movel/lote-terreno-centro-bairros-piracicaba-1500m2-venda-RS2998000-id-2451604150/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.798,80
TESTADA Cf: -0,03	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.793,26
PROFUNDIDADE Cp: 0,03	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 0,9969
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : 5 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : 5

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 493,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Boa Morte

NÚMERO : 1966

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP : 13400-140

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: 774,00 TESTADA - (cf) m 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 43,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Frios Neto

CONTATO :

TELEFONE : (19)-33725000

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/movellote-terreno-centro-bairros-piracicaba-774m2-venda-RS1100000-id-2658746872/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.279,07
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.244,56
		VARIAÇÃO : 0,9730
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : 5 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : 6

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 355,68

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco de Assis

NÚMERO : 1208

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP : 13400-590

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: 1.383,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,66

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Atual

CONTATO :

TELEFONE : (19)-33776133

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/movel/lote-terreno-vila-rezende-bairros-piracicaba-1383m2-venda-RS2300000-id-2587936822/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.496,75
TESTADA Cf: -0,10	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.335,42
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 0,8922
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: -0,01	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : 6 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : 8

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 227,08

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Monsenhor Marinho Salgot

NÚMERO : 331

COMP.:

BAIRRO : Areião

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP : 13414-040

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:

2.100,00

TESTADA - (cf) m

60,00

PROF. EQUIV. (Pe):

35,00

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\$) : 5.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Porto Gestão de Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-30529505

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/immobiliario/terreno-areiao-bairros-piracicaba-2100m2-venda-RS5000000-id-2531687590/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.142,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.931,25
		VARIAÇÃO : 0,9013
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : 8 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Tema Corrente: Cadastro de Imóveis | Escala: 1:1000 | UTM Begins: 227680,719 740804,979 | Local: -47.810732 -23.750641



ANEXO II

RELATÓRIO DA PESQUISA IMOBILIÁRIA - SALAS

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : 1012148-41.2017.8.26.0451

DATA : 16/11/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - PIRACICABA - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 1 Estado de Conservação A - NOVO
☒ Padrão	escritório superior c/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

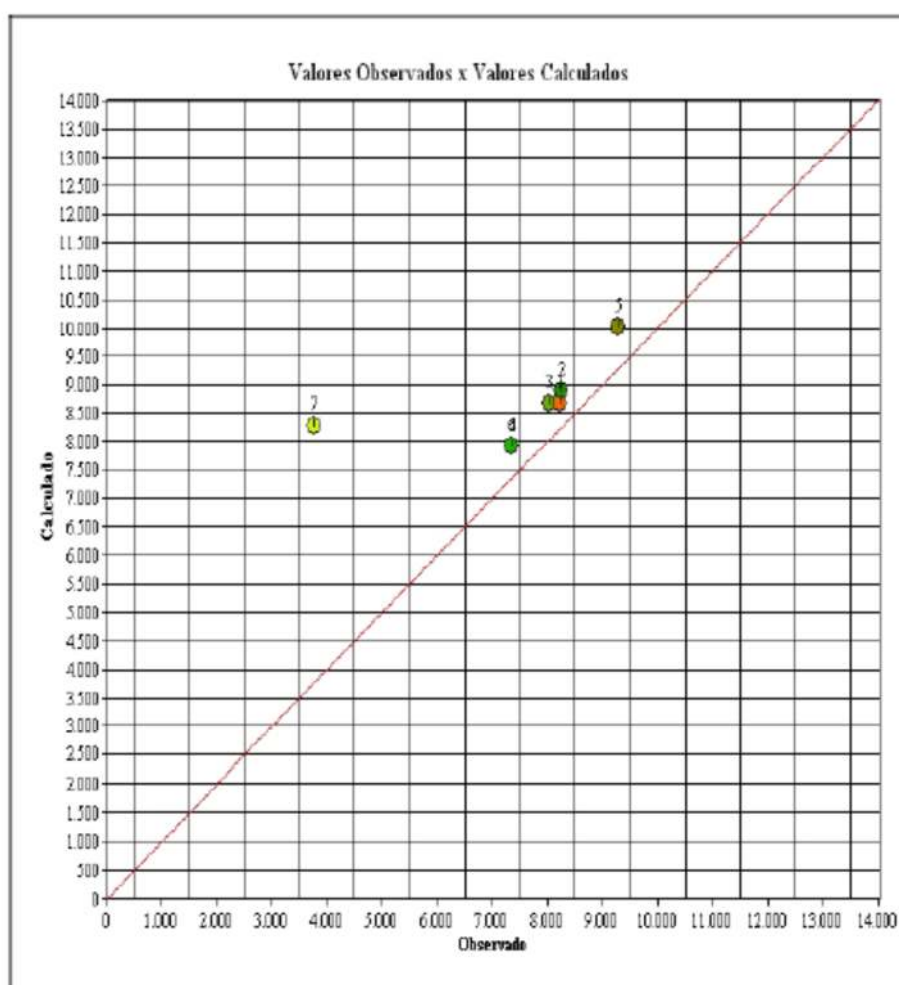
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Independência ,1840	8.222,65	8.675,83	1,0551
☒ 2	Avenida Independência ,950	8.250,00	8.899,78	1,0788
☒ 3	Avenida Independência ,950	8.030,77	8.663,28	1,0788
☒ 4	Avenida Independência ,950	7.338,46	7.916,45	1,0788
☒ 5	Avenida Independência ,950	9.290,32	10.022,04	1,0788
☒ 6	Avenida Independência ,950	7.338,46	7.916,45	1,0788
☒ 7	Rua Alfredo Guedes ,1949	3.750,00	8.288,44	2,2103



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.222,65	8.675,83
2	8.250,00	8.899,78
3	8.030,77	8.663,28
4	7.338,46	7.916,45
5	9.290,32	10.022,04
6	7.338,46	7.916,45
7	3.750,00	8.288,44

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS						
DADOS DO AVALIANDO						
Tipo : Escritório vertical		Local : Rua Dr. Cássio Pascoal Padovani 380 - Morumbi - PIRACICABA - SP		Data : 16/11/2023		
Cliente : 5ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba						
Área terreno m² : 1,00		Edificação m² : 55,19		Modalidade : Venda		
Distribuição espacial						
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 7.460,10			Média Unitários : 8.626,04			
Desvio Padrão : 1.764,24			Desvio Padrão : 724,41			
- 30% : 5.222,07			- 30% : 6.038,23			
+ 30% : 9.698,12			+ 30% : 11.213,85			
Coeficiente de Variação : 23,6500			Coeficiente de Variação : 8,4000			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
Descrição	GRAU III	☒	GRAU II	☐	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐ 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐ 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação Inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐ 2
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II						
FORMAÇÃO DOS VALORES						
MÉDIA SANEADA (R\$): 8.626,04						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.626,04000			VALOR TOTAL (R\$): 476.071,15			
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 8.231,77			INTERVALO MÍNIMO : 8.231,77			
INTERVALO MÁXIMO : 9.020,31			INTERVALO MÁXIMO : 9.020,31			
GRAU DE PRECISÃO						
GRAU DE PRECISÃO: III						



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Independência

NÚMERO : 1840

COMP. : BARRO : Alemões

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP : 13419-155 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:
 TOPOGRAFIA:
 CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,072 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,929 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 46,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 420.269,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : F Martini Gestão Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (19)-21069700

OBSERVAÇÃO :

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alto-bairros-piracicaba-com-garagem-46m2-venda-RS420269-id-2656790337/

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.222,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 453,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.675,83
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0551
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 16/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Independência

NÚMERO : 950

COMP. : BARRO : Alemões

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP : 13419-155 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:
 TOPOGRAFIA:
 CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,072 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 60,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Inforcato Acessoria Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34229191

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cidade-alta-bairros-piracicaba-com-garagem-60m2-venda-RS550000-id-2502284081/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.250,00
OBsolescência Fobs : 649,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.899,78
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0788
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 16/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2023	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Independência		NÚMERO : 950	
COMP. :	BARRO : Alemães	CIDADE : PIRACICABA - SP	
CEP : 13419-155	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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
TOPOGRAFIA :		ESQUINA :	
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : escritório superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	7,072	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 0
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	65,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	65,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 580.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Modelo Gestão Imobiliária		
CONTATO :		TELEFONE : (19)-34226954	
OBSERVAÇÃO :	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alto-bairros-piracicaba-com-garagem-65m2-venda-RS580000-id-2448478231/		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSCOLESCÊNCIA Fobs :	632,51	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8.030,77
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.663,28
		VARIAÇÃO :	1,0788






REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023	NÚMERO ELEMENTO : 3
DATA DA PESQUISA : 16/11/2023	
SETOR : QUADRA :	
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Independência

NÚMERO : 950

COMP. : BARRO : Alemões

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP : 13419155 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:
 TOPOGRAFIA:
 CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,072 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 65,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Roberto Formaggio

CONTATO :

TELEFONE : (19)-991280404

OBSERVAÇÃO :

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cidade-alta-bairros-piracicaba-com-garagem-65m2-venda-R\\$530000-id-2668067105/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cidade-alta-bairros-piracicaba-com-garagem-65m2-venda-R$530000-id-2668067105/)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.338,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 577,99	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.916,45
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0788
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 16/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

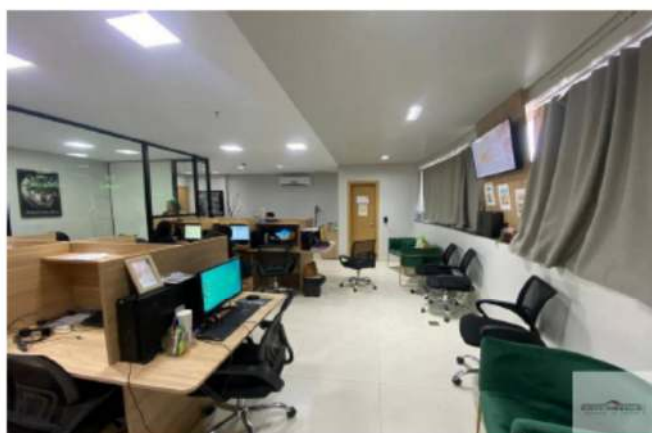


FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Independência

NÚMERO : 950

COMP. : BARRO : Alemões

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP : 13419-155 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:
 TOPOGRAFIA:
 CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,072 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 62,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 62,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Unio Consultoria Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (19)-33757404

OBSERVAÇÃO :

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alemaes-bairros-piracicaba-com-garagem-62m2-venda-R\$640000-id-2559808367/

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.290,32
OBSELESCÊNCIA Fobs : 731,72	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.022,04
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0788
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 16/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Independência

NÚMERO : 950

COMP. : BARRO : Alemões

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP : 13419-155 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:
 TOPOGRAFIA:
 CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,072 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 65,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : L4S

CONTATO :

TELEFONE : (16)-40429848

OBSERVAÇÃO :

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cidade-alta-bairros-piracicaba-com-garagem-65m2-venda-R\\$530000-id-2663060772/](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cidade-alta-bairros-piracicaba-com-garagem-65m2-venda-R$530000-id-2663060772/)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.338,46
OBsolescência Fobs : 577,99	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.916,45
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0788
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 16/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/11/2023	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Alfredo Guedes		NÚMERO : 1949	
COMP. :	BARRO : Alto	CIDADE : PIRACICABA - SP	
CEP : 13416-901	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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
TOPOGRAFIA :		ESQUINA :	
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	4,745	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,491	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 0
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	42,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	42,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 175.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Bartholomeu Consultoria de Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (19)-34379900		
OBSERVAÇÃO :			
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cidade-alta-bairros-piracicaba-42m2-venda-RS175000-id-2652913007/			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBsolescência Fobs :	3,067,21	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	1,471,23	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3.750,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.288,44
		VARIAÇÃO :	2,2103



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 16/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**ANEXO III****RELATÓRIO DA PESQUISA IMOBILIÁRIA - SALÃO**

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : 1012148-41.2017.8.26.0451 - São

DATA : 17/11/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - PIRACICABA - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 1 Estado de Conservação A - NOVO
☒ Padrão	escritório superior s/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

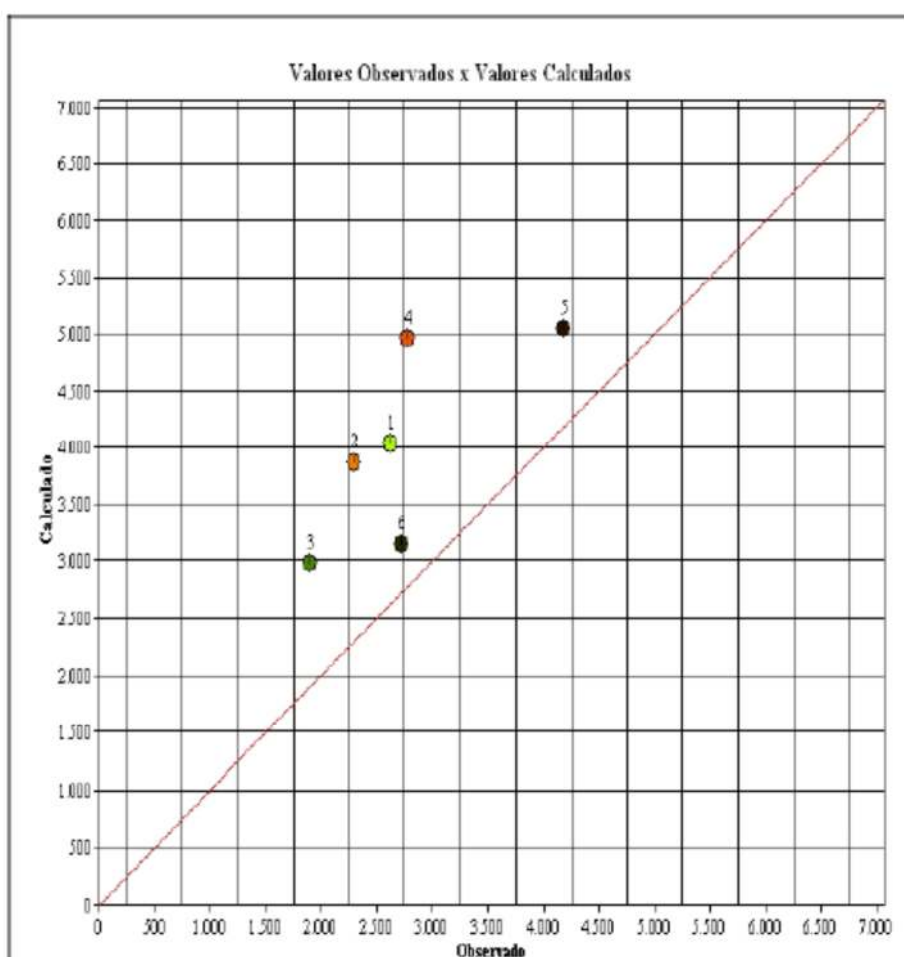
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Independência ,940	2.627,74	4.031,28	1,5341
☒ 2	Rua Alexandre Herculano ,120	2.295,92	3.857,35	1,6801
☒ 3	Rua Benjamin Constant ,1515	1.901,41	2.973,45	1,5638
☒ 4	Rua prudente de morais ,533	2.775,33	4.959,61	1,7870
☒ 5	Rua Regente Feijó ,661	4.186,04	5.048,19	1,2060
☒ 6	Rua Saldanha Marinho ,1336	2.716,51	3.148,02	1,1588



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.627,74	4.031,28
2	2.295,92	3.857,35
3	1.901,41	2.973,45
4	2.775,33	4.959,61
5	4.186,04	5.048,19
6	2.716,51	3.148,02

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS							
DADOS DO AVALIANDO							
Tipo : Escritório vertical		Local : Avenida. Dr. Cássio Pascoal Padovani 380 - Morumbi - PIRACICABA - SP				Data : 17/11/2023	
Cliente : 5ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba							
Área terreno m² : 1,00		Edificação m² : 379,02		Modalidade : Venda			
Distribuição espacial							
VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 2.750,49				Média Unitários : 4.002,98			
Desvio Padrão : 775,27				Desvio Padrão : 874,13			
- 30% : 1.925,34				- 30% : 2.802,09			
+ 30% : 3.575,64				+ 30% : 5.203,88			
Coeficiente de Variação : 28,1900				Coeficiente de Variação : 21,8400			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III	☒	GRAU II	☐	GRAU I	☐	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐	2
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$): 4.002,98							
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.002,98000				VALOR TOTAL (R\$): 1.517.209,48			
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 3.476,25				INTERVALO MÍNIMO : 3.476,25			
INTERVALO MÁXIMO : 4.529,71				INTERVALO MÁXIMO : 4.529,71			
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2023	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Independência		NÚMERO : 940	
COMP. :	BARRO : Alto	CIDADE : PIRACICABA - SP	
CEP : 13419-155	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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
TOPOGRAFIA :		ESQUINA :	
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : escritório superior s/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	5,206	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,687	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 0
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	274,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	274,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Frias Neto		
CONTATO :		TELEFONE : (19)-33725000	
OBSERVAÇÃO :			
https://www.vivareal.com.br/immovel/ponto-comercial-alto-bairros-piracicaba-com-garagem-274m2-venda-RS800000-id-2649958220/			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	936,35	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	467,20	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	2.627,74
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.031,28
		VARIAÇÃO :	1,5341



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 17/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alexandre Herculano

NÚMERO : 120

COMP. : BARRO : Vila Monteiro

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP : 13417-445 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:
 TOPOGRAFIA:
 CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior s/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 5,206 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,610 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 196,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 196,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : F Martini Gestão

CONTATO :

TELEFONE : (19)-21069700

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-monteiro-bairros-piracicaba-com-garagem-196m2-venda-RS500000-id-2568490457/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.295,92
OBsolescência Fobs : 1.153,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.857,35
PADRÃO Fp : 408,20	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,6801
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 17/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2023	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Benjamin Constant		NÚMERO : 1515	
COMP. :	BARRO : Centro	CIDADE : PIRACICABA - SP	
CEP : 13400-053	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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
TOPOGRAFIA :		ESQUINA :	Sim
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : escritório superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	5,768	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,620	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	0
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	568,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	568,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Douglas Negócios Imobiliários		
CONTATO :			
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (19)-25323232		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	915,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	156,91	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	1.901,41
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.973,45
		VARIAÇÃO :	1,5638



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 17/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2023	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua prudente de morais		NÚMERO : 533	
COMP. :	BARRO : Centro	CIDADE : PIRACICABA - SP	
CEP : 13400-310	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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
TOPOGRAFIA :		ESQUINA :	
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : escritório médio s/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	4,014	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,710	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 0
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	227,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	227,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Paulo Imobiliária		
CONTATO :		TELEFONE : (19)-21050555	
OBSERVAÇÃO :			
https://www.vivareal.com.br/immovel/ponto-comercial-centro-bairros-piracicaba-227m2-venda-R\$700000-id-2527366476/			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	884,98	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	1.299,30	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	2.775,33
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.959,61
		VARIAÇÃO :	1.7870



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 17/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Regente Feijó

NÚMERO : 661

COMP. : BARRO : Centro

CIDADE : PIRACICABA - SP

CEP : 13400-100 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:
 TOPOGRAFIA:
 CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior s/ elev. COEF. PADRÃO : 5,784 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 215,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 215,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 999.999,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Bartholomeu Consultoria de Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34379900

OBSERVAÇÃO :

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-piracicaba-215m2-venda-RS999999-id-2550270483/

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.186,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 526,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.048,19
PADRÃO Fp : 335,23	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2060
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 17/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2023	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Saldanha Marinho		NÚMERO : 1336	
COMP. :	BARRO : Vila Boyes	CIDADE : PIRACICABA - SP	
CEP : 13416-382	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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
TOPOGRAFIA :		ESQUINA :	
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : escritório superior s/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,784	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 0
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	327,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	327,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 987.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Paulo R Salles		
CONTATO :		TELEFONE : (19)-974176405	
OBSERVAÇÃO :			
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-cidade-jardim-bairros-piracicaba-com-garagem-327m2-venda-RS987000-id-2583745198/			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	213,96	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	217,55	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	2.716,51
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.148,02
		VARIAÇÃO :	1,1588



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 17/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ANEXO IV

TAXA DE RENDA



Tomando-se como referência os diversos estudos sobre o assunto, especialmente aqueles elaborados pela Comissão de Peritos da CAJUFA - Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda Pública e Acidentes de Trabalho, verifica-se que as taxas de renda recomendadas são da ordem de 10% ao ano, para imóveis com construções que ocupem adequadamente o terreno, e de 6% ao ano para os terrenos nus.

A referida taxa de renda varia de acordo com as condições de mercado, em mercados com escassez na oferta de imóveis a tendência é a de aproximação da taxa de renda no patamar dos 10% a.a, em mercados com fartura na oferta de imóveis, a tendência é de queda.

Para o estudo da taxa média adotada pelo mercado, foi promovida uma pesquisa buscando imóveis com ofertas de venda e locação. Os resultados são apresentados a seguir.

Elemento	Valor de venda	Valor de locação	Taxa mensal
1	R\$ 530.000,00	R\$ 2.200,00	0,415%
2	R\$ 932.007,78	R\$ 5.127,85	0,550%
3	R\$ 450.000,00	R\$ 1.500,00	0,333%
4	R\$ 370.000,00	R\$ 1.800,00	0,486%
5	R\$ 140.000,00	R\$ 600,00	0,429%
6	R\$ 260.000,00	R\$ 1.100,00	0,423%
		Média	0,439%

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DE PIRACICABA-SP

PROCESSO: 1012148-41.2017.8.26.0451

EXEQTE: BANCO DO BRASIL S/A

EXECTDO: CASSIO PASCHOAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

ASSUNTO: CONTRATOS BANCÁRIOS

MATHEUS DE SOUSA SIQUEIRA, Engenheiro Civil, e Engenheiro de Avaliações, assistente técnico da exequente, vem, perante V.Exmo. apresentar:

. MANIFESTAÇÃO TÉCNICA DISCORDANTE.

28 de Agosto de 2024.

1. Dados Profissionais

Nome da empresa: MS2 Engenharia de Avaliações LTDA – ME
 CNPJ: 49.909.048/0001-06
 Responsável técnico e legal: Matheus de Sousa Siqueira
 CPF: 453.460.218-92

2. Introdução:

Este Parecer Técnico tem por finalidade, analisar a Manifestação Técnica, elaborado pelo Engº Felipe Vicentim Portes de Almeida, sob o registro em Crea 5063182984, datado de 22 de maio de 2024, objeto da obra localizada na Avenida Doutor Cássio Pascoal Padovani, nº380, Morumbi, Piracicaba – SP.

3. Objetivo

Análise dos Esclarecimentos apresentado pelo Perito Judicial, Felipe Vicentim Portes de Almeida, CREA 5063182984.

4. Manifestação Técnica:

Após a manifestação técnica realizada por este profissional o Perito Judicial nomeado apresentou os seguintes esclarecimentos:

II – MANIFESTAÇÃO DO AUTOR (fls. 2493/2498):

O Autor, através de seu Patrono, Dr. Celso Cruz Júnior, e seu Assistente Técnico, Sr. Matheus de Sousa Siqueira, apresentam impugnações, que serão analisadas e esclarecidas a seguir:

Nos itens 1 e 2, o Ilustre Assistente Técnico revisita a questão acerca do valor de mercado do imóvel versus o valor de reedificação, calculado no Laudo Pericial.

Aponta que os critérios de cálculo do Laudo apontariam o "valor de mercado do imóvel" e reproduz um trecho do laudo indicando tal grafia, conforme reprodução a seguir.

- 1) o próprio laudo elaborado pelo perito judicial afirma nos itens das páginas fls. 2309; 2316; o dizer "valor de mercado" conforme item abaixo.

IV.1.1.3 – VALOR DE REEDIÇÃO DO IMÓVEL

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

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde:

VI = Valor de mercado do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

FC = Fator de comercialização = 1,00

Esclarecimento: O item IV.1.1.3 apresenta em seu título "VALOR DE REEDIÇÃO DO IMÓVEL", indicando que os cálculos ali presentes tratam do valor de reedificação. O trecho em destaque se resume a um erro material de digitação, onde se lê "VI = Valor de mercado do imóvel" deveria estar grafado "VI = Valor de reedificação do imóvel".

No item 3, o Ilustre Assistente Técnico aponta que não teria sido aplicado o fator de comercialização nos cálculos avaliatórios e que o laudo deveria informar o valor de mercado e não o de reedição.

Esclarecimento: A resposta dada ao quesito suplementar 2, às fls. 2484, já esclareceu a questão, conforme reprodução a seguir.

QUESITO SUPLEMENTAR 2: No laudo apresentado pelo Nobre Perito foi verificado a ausência da aplicação do FC (Fator de Comercialização) no cálculo para determinação correta do Valor de Mercado e do Método Evolutivo, sendo esta condição obrigatória para aplicação do método conforme NBR 14.653. Dessa forma, solicita-se esclarecimentos referente a essa questão uma vez que o Valor de Mercado de uma bem não pode ser confundido com o Valor Patrimonial.

RESPOSTA: A leitura atenta do Laudo, às fls. 2316 e 2325, indica que o valor calculado não é o de mercado, mas o de reedição ou o de reprodução do imóvel. Não existe um mercado relevante de compra e venda de obras inacabadas que viabilize o estudo do Fator de Comercialização, não sendo possível, portanto, calcular o valor de mercado.

No item 4, o Ilustre Assistente Técnico aponta que o Laudo não teria empregado a metodologia prevista em norma.

Esclarecimento: Conforme indicou o Laudo Pericial às fls. 2309, foi aplicado o método evolutivo para os cálculos avaliatórios, método este que o próprio Assistente Técnico declara como previsto em norma, conforme reprodução e destaque a seguir.

4) O nobre perito afirmar que a metodologia utilizada tratava-se do custo da reedição, entretanto, a NBR 14.653-2, Norma de Avaliações de imóveis no Brasil determina as metodologias possíveis para avaliação de um imóvel, sendo elas: Método comparativo direto de dados de mercado, método evolutivo e método involutivo, sendo essas as metodologias existentes. Dessa forma, é fundamental ressaltar que a metodologia de reedição de custos para avaliação de um imóvel como um todo (terreno + construções) não faz parte da norma e não se trata de metodologia avaliatória para determinação do valor do imóvel

Em análise dos esclarecimentos é possível constatar a necessidade de reanálise pelo Perito Judicial.

Primeiramente, a finalidade da avaliação em tela compete a avaliação para fins de penhora. Ou seja, o objetivo da avaliação compete a determinação do seu valor de mercado de modo que ele seja absorvido nos futuros leilões a serem executados.

Além disso, conforme mencionado pelo perito e verificado durante a vistoria realizada o imóvel trata-se de um imóvel atípico, sendo um edifício em construção, ou seja, um imóvel fora do padrão habitual implicando em necessidade de finalização por parte do adquirente e com difícil absorção.

Dito isso, em análise dos esclarecimentos verifica-se diversas incoerências que merecem ser transcritas abaixo:

- **O perito afirma que no item IV.1.1.3 o título que se encontrava era “VALOR DE REEDIÇÃO DO IMÓVEL”, sendo no trecho onde havia “Valor de mercado do imóvel”, deveria estar gravado “VI=Valor de reedição do imóvel”;**
 - Manifestação técnica: Em análise da norma técnica NBR 14.653-2 é possível constatar a inexistência do conceito de “VALOR DE REEDIÇÃO DO IMÓVEL”. O único conceito similar existente se trata do CUSTO DE REEDIÇÃO, sendo o CUSTO DE REEDIÇÃO unicamente aplicável para a parcela da benfeitoria, e, jamais para VALOR DE REEDIÇÃO DO IMÓVEL.

Tal situação decorre da diferença entre os conceitos de VALOR, PREÇO e PREÇO, sendo esses princípios fundamentais de avaliação.

- Valor pode ser definido como a percepção de utilidade ou benefício que um bem ou serviço proporciona, variando conforme o mercado existente, localização e características;
- Preço pode ser definido como a quantia exigida ou paga no mercado para adquirir um bem ou um serviço;
- Custo se trata da soma total das despesas incorridas;

Portanto, tendo em vista que a construção não se encontra concluído não é possível afirmar que o valor de mercado do imóvel na situação atual compete apenas a simples somatória do valor de mercado do terreno e do custo de reedificação das benfeitorias incompletas, sendo a alegação de VALOR DE REEDIÇÃO se trata de um conceito inexistente na NBR 14.653-2.

- **O perito afirma que o valor calculado não é o de mercado, mas o de reedificação ou de reprodução do imóvel, sendo o fundamento utilizado a inexistência de um mercado relevante de compra e venda de obras inacabas que viabilize o estudo do fator de comercialização, não sendo possível, portanto, calcular o valor de mercado;**

- Manifestação técnica: conforme anteriormente mencionado, inexistente na norma técnica de avaliações de imóveis urbanos, NBR 14.653-2, o termo VALOR DE REEDIÇÃO OU DE REPRODUÇÃO. Além disso afirmar que tendo em vista a inexistência de um mercado relevante de compra e venda de obras inacabas inviabiliza o estudo de comercialização se trata de uma afronta a metodologia, se não, vejamos:

O método evolutivo é definido pela seguinte Equação:

$V_i = (V_t + V_b) * FC$, onde:

V_i = valor de mercado do imóvel; V_t = Valor do terreno; C_b = custo de reedificação das benfeitorias; FC = fator de comercialização;

O FC é o elemento fundamental do método, ele é o responsável por representar a realidade do mercado e a possibilidade de absorção dele em determinada época em relação a situação do imóvel que é objeto da avaliação.

A NBR define que:

A aplicação do método evolutivo exige que:

- 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.

Dessa forma, verifica-se que o fator de comercialização é fundamental para aplicação do método evolutivo.

A alegação de que inexistente mercado e devido a tal situação não é possível determinar não apresenta qualquer fundamento técnico, tendo em vista que para a determinação do Fator de Comercialização (FC) existem 3 graus de fundamentação possíveis, sendo:

- Grau I: Arbitrado: Consiste no arbitramento do avaliador que com base na sua experiência e conhecimentos normativos determina o fator que a situação existente do imóvel frente ao mercado implica;
- Grau II: Justificado: Constitui na situação onde a determinação é justificada, sendo a justificativa apresentada com base na situação do mercado, estudos locais, regionais ou de maior magnitude sendo apresentado a fonte, estudo ou justificativa para sua determinação;
- Grau III: Fundamentado: Consiste na situação de maior complexidade onde há é realizado pelo avaliador um estudo específico e análise completa de outros imóveis similares e determinando-se um Fator de Comercialização de forma fundamentada;

Na literatura existente o fator de comercialização muitas vezes também é chamado como “Vantagem da Coisa Feita”, ou seja, nos casos padrões ele reflete a vantagem do imóvel já estar pronto e resultar para o adquirente uma situação onde este não teve que se preocupar com os custos e riscos envolvidos até sua finalização.

Entretanto, para o caso em questão o imóvel está inacabado, portanto a coisa não está feita.

Com base nessa situação e em situações de mercados instáveis a NBR define que o FC pode ser maior ou menor do que uma unidade, ou seja, em diversas situações o Fator de Comercialização é inferior a 1,00.

A consideração desta situação se deve a situação do mercado imobiliário. Uma vez que inexistente o termo VALOR DE REEDIÇÃO, a situação apresentada pelo perito determina que o valor de mercado do imóvel compete a somatória do valor do terreno e do custo de reedição, ou seja, o valor que o imóvel será penhorado é dessa somatória, sendo nessa situação de forma óbvia inexistente um mercado absorva naturalmente a somatória das duas parcelas, mesmo envolvendo a aquisição de forma judicial, deterioração das benfeitorias até que seja possível a continuidade da edificação e sem nenhum ganho ou vantagem, tendo em vista a situação e riscos que sua aquisição resulta.

O Fator de Comercialização é um componente amplamente discutido no ambiente técnico, sendo ele objeto de diversos estudos, tais como:

- “Critérios de Cálculo Facilitam Avaliações Urbanas”. Eng.ºs Ernesto Whitaker Carneiro e Joaquim da Rocha Medeiros (Rev. “Engenharia” – 1967 - / Instituto de Engenharia de São Paulo).
- “Vantagem da Coisa Feita na Avaliação de Imóveis pelo Método de Custo” – Eng.º Joaquim da Rocha Medeiros (Tese aprovada no IX Congresso Panamericano de Avaliações – México – 1973).

- “Normas de Avaliação” – Caixa Econômica do Estado de São Paulo” - / Janeiro, 1974. - “Fator de Comercialização” - Eng.ºs. Alberto Alves da Motta Neto e / Raphael de Camargo Simões. (Tese aprovada no I Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações – São Paulo – 1974).
- “Método de Custo: O Terceiro Componente” – Eng.ºs. Joaquim da Rocha Medeiros Junior e José Carlos Pellegrino (tese premiada no X Congresso Panamericano de Avaliações – Chicago – 1976).
- “Fator de Comercialização – Sua utilidade na elaboração de Planta Genéricas de Valores Reais de Mercado” – XI Congresso Panamericano de Avaliações, realizado em agosto de 1979 em São Paulo.
- “O Cálculo fundamentado do Fator de Comercialização” – Nelson Roberto Pereira Alonso e Monica d’amato, Cobreap 2017;

Em nenhum dos estudos analisados e na NBR 14.653-2 há a indicação de situações onde há impossibilidade de estudo ou de determinação do fator de comercialização, tendo em vista que há a possibilidade de arbítrio com base na experiência do avaliador.

Além disso, o método evolutivo não se trata da única metodologia, sendo possível a aplicação do método involutivo também para situações como essa, conforme transcrito abaixo a coletânea de artigos de avaliação de imóveis CAIXA, disponível em: <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622062218-1556386390-ebook-avaliacao-imoveis.pdf>

Já o método involutivo é baseado inteiramente num projeto hipotético, mas o seu resultado não é a avaliação do empreendimento como um todo, mas sim de uma parte dele, como o terreno, um prédio inacabado ou necessitando de reforma. Outra diferença importante é que no método da capitalização da renda as receitas decorrem da operação do empreendimento e, em geral, os prazos analisados são longos, contados em anos. No método involutivo as receitas decorrem normalmente da venda das unidades projetadas e os prazos são menores, contados em meses.

- Após isso o Perito afirma que o método utilizado foi o método evolutivo, fls. 2302;
 - Manifestação técnica: Conforme anteriormente mencionado a utilização do método Evolutivo obrigatoriamente implica na determinação do Fator de Comercialização, não sendo possível a alegação de impossibilidade de determinação uma vez que a norma permite o arbítrio como forma de determinação.

Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

9.5.1 Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.5.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 10, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e três itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 11.

9.5.1 Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.5.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 10, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e três itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 11.

9.5.2.1 Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15 % do valor total do imóvel, podem ser adotados dois pontos para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação.

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

5. Considerações Finais:

Após a análise dos esclarecimentos prestados e manifestações técnicas apresentadas no item anterior, temos:

- A finalidade do laudo pericial apresentado se trata de penhora;
- O objetivo de um laudo cuja finalidade é penhora se trata da determinação do valor de mercado de um bem;
- O conceito de Valor de Reedificação inexistente na norma técnica;
- A fórmula apresentada nas fls. 2316 é a fórmula que define o Método Evolutivo, sendo o valor representado pela fórmula o Valor de Merca do:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde:

VI = Valor de mercado do imóvel
 VT = Valor do terreno
 VB = Valor das benfeitorias
 FC = Fator de comercialização = 1,00

8.2.4 Método evolutivo

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:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

onde

VI é o valor do imóvel;
 VT é o valor do terreno;
 CB é o custo de reedificação da benfeitoria;
 FC é o fator de comercialização.

- A alegação impossibilidade de cálculo do valor de mercado devido a inexistência de mercado relevante de compra e venda de obras inacabadas que viabilize o estudo do Fator de Comercialização não deve ser considerada, tendo em vista que:
 - Conforme a NBR 14.653-2, o fator de comercialização pode ser arbitrado, justificado ou fundamentado, sendo a consideração podendo prosperar apenas para a impossibilidade de fundamentação;
 - Nos casos em que não há valor de mercado para a situação em que a soma de benfeitorias e terreno se encontram deve ser desconsiderado o valor das benfeitorias considerando apenas o valor de mercado do terreno e subtraído desse valor o custo de demolição;
- Para o imóvel objeto o valor total apresentado é de R\$9.181.000,00, sendo desse valor R\$6.723.203,99 referente ao custo de reedição das benfeitorias e R\$ 2.457.771,87 referentes ao valor de mercado do terreno, ou seja:
 - 26,77% referente a valor de mercado do terreno;
 - 73,23% referente a custo de reedição das benfeitorias;
- Visto que as benfeitorias se encontram inacabadas, a única porção com real valor de mercado do imóvel compete ao valor do terreno;
- Sendo a finalidade da avaliação a penhora e o valor mínimo de 2ª praça 50% do valor avaliado, esse profissional entende como justo que o valor mínimo da 2ª praça seja referente ao valor de mercado do terreno;
- Tal situação implica na consideração do Fator de Comercialização em 0,535 o que implica em:
 - Valor de Mercado do Imóvel (Leilão 1ª Praça): $9.181.000,00 * 0,535 = R\$4.915.543,74$;
 - Valor Mínimo 2ª Praça: R\$2.457.771,87 (Valor de Mercado do Terreno);

6. Termo de Encerramento:

Este parecer técnico é composto de 9 páginas, sem anexos.

Atenciosamente,



São José do Rio Preto, São Paulo, 28 de Agosto de 2024.

Eng. Civil Matheus de Sousa Siqueira

CREA: 5071188483/SP

- ✓ Engenheiro Civil – Universidade Paulista.
- ✓ Credenciado em Avaliações e Análise de Empreendimentos BB (Banco do Brasil) e BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Piracicaba

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

Rua Bernardino de Campos, 55, Dos Alemães - CEP 13417-100, Fone: 19 3372-3076, Piracicaba-SP - E-mail: piracicaba5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1012148-41.2017.8.26.0451**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente: **BANCO DO BRASIL S/A**
Executado: **Cassio Paschoal Empreendimento Imobiliario Spe Ltda e outros**

= CONCLUSÃO =

Em **06/12/2024**, faço estes autos conclusos à(o) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Fabíola Giovanna Barrea Moretti, Juiz(a) Auxiliar. Eu, Rafaela Bacetti Ishida Taboada Assistente Judiciário, digitei.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fabíola Giovanna Barrea Moretti

Vistos.

1. Homologo o laudo pericial e esclarecimentos para que produzam seus jurídicos e legais efeitos.

2. Fls. 2544/2545: Ciência ao terceiro interessado.

3. Fls. 2546/2547: Providencie a z. Serventia as anotações pertinentes quanto à penhora no rosto destes autos, incluindo a tarja respectiva, bem como comunicando o E. Juízo solicitante acerca da efetivação da medida.

Servirá a presente decisão, por cópia assinada digitalmente, como OFÍCIO.

Intime-se.

Piracicaba, 06 de dezembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**