



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA – SP.**

PROCESSO Nº 1001111-12.2020.8.26.0451

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial**, nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFICIOS AQUARIUS**, em face do **ANTONIO APARECIDO RÉ**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de V. Exa. o presente

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

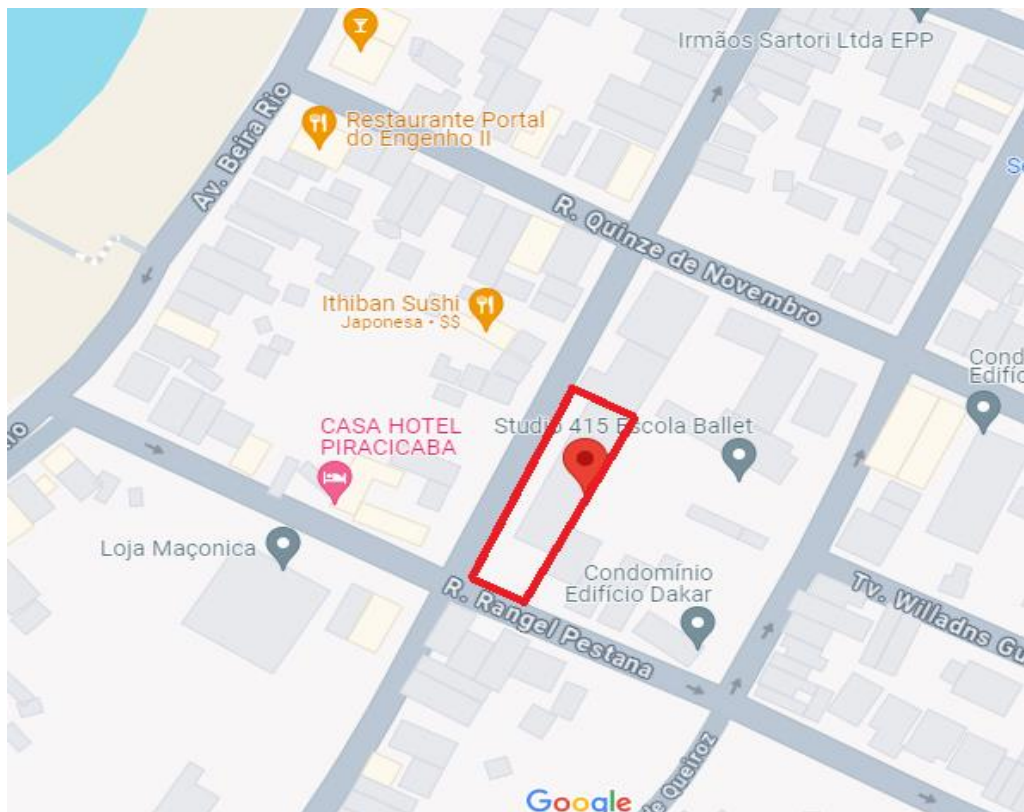
Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor do imóvel descrito abaixo, conforme decisão nas fl. 162 dos autos.

Avaliação do apartamento situado na Rua Antônio Correia Barbosa, nº1135, Apto. nº 95, 9º Andar, do Edifício Aquarius, Centro, Piracicaba, matriculado sob nº 78.780, no 1º CRI de Piracicaba – SP.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Antônio Correia Barbosa, nº 1135, Apto. nº 95, 9º Andar, do Edifício Aquarius, Centro, Piracicaba - SP, conforme ilustra o croqui exibido a seguir:





2.1.1 - FOTO AÉREA DO LOCAL



2.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.



2.3 – MATRÍCULA E TRANSCRIÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel está matriculado sob nº 78.780, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba - SP.

fls. 141

LIVRO Nº2		1º primeiro registro de imóveis e anexos	Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo
REGISTRO GERAL			
Matrícula 78.780	Ficha 01	15 de setembro de 2006	

IMÓVEL: apartamento 95 (noventa e cinco), localizado no 9º (nono) andar, do Condomínio Edifício Aquarius, situado nesta cidade e comarca, com entrada pela nº 1.135 (mil cento e trinta e cinco), da Rua Antonio Corrêa Barbosa, com 72,84 m² (setenta e dois metros e oitenta e quatro decímetros quadrados) de área total, sendo 49,14 m² (quarenta e nove metros e catorze decímetros quadrados) de área útil, e 23,70 m² (vinte e três metros e setenta decímetros quadrados) de área comum, onde se acha implícita uma vaga indeterminada na garagem coletiva; correspondendo-lhe a fração Ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 1,666%.

PROPRIETÁRIO: JURANDIR ONGARATTO, brasileiro, desquitado, comerciante, RG 6.890.304, CPF/MF 715.865.988-72, domiciliado nesta cidade, onde reside, na Rua Luiz de Queiroz, nº 51.

REGISTROS ANTERIORES: R.18, de 13/8/1982 e R.53 (especificação), de 28/5/1985, na matrícula 9.311, deste registro.

JOÃO CARLOS SETEM Escritor Autorizado	PAULO ROBERTO GAVA Substituto do Oficial
--	---

Av. 1 – 27 de novembro de 2006

CADASTRO

Por requerimento formulado na escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas local, em 15/9/2006, às páginas 114/116 do livro 1.351, acompanhado do IPTU/2006, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula, acha-se cadastrado na municipalidade local, no **distrito 01, setor 01, quadra 0008, lote 0227, sub-lote 0053, CPD 987426.**

Protocolo nº 245.671, de 21/11/2006.

JOÃO CARLOS SETEM Escritor Autorizado	PAULO ROBERTO GAVA Substituto do Oficial
--	---

Av. 2 – 27 de novembro de 2006

ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL

Pelo requerimento formulado na escritura referida na Av.1, acompanhado de cópia autenticada da certidão de casamento extraída do termo nº 1.039, lavrado às folhas 23 a 24 do livro B-4, em 14/9/1968, expedida pelo Oficial

continua no verso



**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
78.780

Ficha
01
Verso

1º primeiro
registro
de imóveis
e anexos

**Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**

do Registro Civil das Pessoas Naturais de Relvado, RS, procede-se a presente para constar desta matrícula, que por sentença prolatada em 1/7/1996, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional de Santo Amaro e Ibirapuera, SP, doutor Carlos Alberto Russo, o estado civil do proprietário **Jurandir Ongaratto**, passou a ser de **divorciado**.
Protocolo nº 245.671, de 21/11/2006.

JOÃO CARLOS SETEM
Escrivente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

R. 3 - 27 de novembro de 2006

VENDA E COMPRA

Pela escritura referida na Av.1, o proprietário Jurandir Ongaratto, domiciliado na cidade de São Bernardo do Campo, SP, onde reside, na Rua São José, nº 50, bairro Paulicéia, **VENDEU** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$34.000,00, a **MARCELO DE CAMPOS**, brasileiro, solteiro, maior, securitário, RG 13.655.534-SSP/SP, CPF/MF 027.814.528-07, domiciliado nesta cidade, onde reside, na Rua Fernando Febeliano da Costa, nº 727, Residencial M C, nº 3, bairro São Dimas.

Protocolo nº 245.671, de 21/11/2006.

Valor venal atualizado: R\$7.232,54.

JOÃO CARLOS SETEM
Escrivente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

Av. 4 - 22 de setembro de 2015

RETIFICAÇÃO DE ESTADO CIVIL

A requerimento firmado nesta cidade em 14/09/2015 e de conformidade com a Certidão de Transcrição de Casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Comarca de Piracicaba- SP - Matrícula: 116236 01 55 2010 7 00030 100 0008999 54, cédulas de identidade e comprovantes de situação cadastral no CPF, é lavrada a presente para constar que, quando da lavratura da escritura de venda e compra que deu origem ao R. 3, desta matrícula, o estado civil de **MARCELO DE CAMPOS**, administrador de empresas, RG 13.655.534-2-SSP/SP e CPF/MF 027.814.528-07, era o de **casado** com **IRMA BONETTO**, brasileira, professora, RG 2.199.094-SSP/SC e CPF/MF 670.010.099-20, cujo casamento foi realizado pelo regime da **comunhão parcial de bens**, em data de **09/01/2002**, em Silver Spring, Estado de Maryland, Estados Unidos da América, perante o Escrivão do Condado de Montgomery, e registrado no Serviço Consular da Embaixada da República Federativa do Brasil em Washington, Estados Unidos da América, em 10/04/2007, à folha 006, do livro nº 015, de Escrituras e Registro de Títulos e Documentos, domiciliados e residentes no 917, Grandin Avenue, Rockville, Maryland, Estados Unidos da

continua na ficha 02



fls. 143

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
78.780

Ficha
02

1º primeiro registro de imóveis e anexos

CNS/CNJ Nº 11.151-8
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

22 de setembro de 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

América. Os contraentes permaneceram com seus respectivos nomes.
Protocolo nº 346210 de 14/09/2015

Luiz Sérgio Garrido
Luiz Sérgio Garrido
Escrevente

R. 5 - 9 de outubro de 2015
COMPRA E VENDA
Pela escritura datada de 01/10/2015, lavrada pelo 3º Tabelião de Notas de Piracicaba/SP, no livro 988, páginas 321/324, o proprietário **Marcelo de Campos**, casado com **Irina Bonetto**, já qualificados, transmitiu por compra e venda, o **IMÓVEL MATRICULADO**, pelo preço de **R\$150.000,00**, a **APARECIDO GEREVINI**, brasileiro, aposentado, RG 14.031.182-8-SSP/SP, CPF/MF 031.859.788-89, e sua mulher **MARIA HELENA RE GEREVINI**, brasileira, contadora, RG 11.505.164-8-SSP/SP, CPF/MF 067.538.308-04, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/1977, domiciliados nesta cidade, onde residem na Rua Antonio Bachi, nº 608.
Valor venal atualizado: R\$26.151,68
Protocolo nº 346922 de 02/10/2015

Amália D. Ducati
Amália D. Ducati
Escrevente

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALERÁ

cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA MARIA TREVILIN AMARAL NUNES, protocolado em 27/09/2022 às 11:43, sob o número WPAA24701608351



2.4 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba - SP, o imóvel está inserido na Zona Urbana de Proteção da Paisagem¹, na qual somente serão admitidos os usos que atendam às restrições particulares dos loteamentos registrados.


INSCRIÇÃO CADASTRAL

01.0008.0227.0053



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29
Telephone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

ESPELHO IPTU - 2024

<div><div>MUNICÍPIO DE PIRACICABA DEMONSTRATIVO IPTU - 2024</div></div>					
ÁREA DO TERRENO (M²)	VALOR M² TERRENO (R\$)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	VALOR M² CONSTRUÇÃO (R\$)	ALÍQUOTA (%)	INSCRIÇÃO CADASTRAL
	1.389,75	560,47	72,83	475,18	2,00
VALOR VENAL TERRENO (R\$)	UNIDADES	VALOR VENAL DO PRÉDIO (R\$)	VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA PREDIAL RECADASTRAMENTO	ÁREA PREDIAL TOTAL
	12.981,89	60	34.607,36	47.589,25	0,00
VALOR DOS TRIBUTOS (R\$)	IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL - IPTU (R\$)		TAXA DE SERVIÇO URBANO (R\$)		TOTAL TRIBUTOS (R\$)
	166,56		529,56		696,12
	PONTOS		Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS (R\$)	
	6		10	69,62	
EXERCÍCIO	INSCRIÇÃO/CPD	CARTÓRIO			
2024	987426	1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS			
TIPO DE CONSTRUÇÃO		QUADRA	LOTE	ZONA VENAL	
0 - RESIDÊNCIA 3 - MÉDIO		0008	0227	6	
PROPRIETÁRIO			COMPROMISSÁRIO		
APARECIDO GEREVINI					
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA			ENDEREÇO DO IMÓVEL		
RUA ANTÔNIO BACCHI, Nº 608, PAULICÉIA - PIRACICABA/SP - CEP: 13424-070			RUA ANTÔNIO CORRÊA BARBOSA, Nº 1135, APT0:95 90 ANDAR, CENTRO - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-810		



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29
Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2024

Nº: CVV-001/2024
Chave: E96FA4E1

Certifico que, ao imóvel situado a RUA ANTÔNIO CORRÊA BARBOSA, Nº 1135, CENTRO - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-810, propriedade de APARECIDO GEREVINI, com 1.389,75 (m²) de área territorial, 72,83 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.01.0008.0227.0053 | 987426, foi atribuído para o exercício de 2024 o valor venal de R\$ 47.589,25 (Quarenta e Sete Mil, Quinhentos e Oitenta e Nove Reais e Vinte e Cinco Centavos).

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: APARECIDO GEREVINI

COMPROMISSÁRIO:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.01.0008.0227.0053

LOGRADOURO: RUA ANTÔNIO CORRÊA BARBOSA, Nº 1135

BAIRRO: CENTRO

CEP: 13400-810

I.C. REDUZIDO: 987426

COMPLEMENTO: APTO:95 90 ANDAR

QUADRA:

LOTE:

BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	78780	5	4	09/10/2015
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

TERRENO: 1.389,75 (m²) | R\$ 12.981,89 (Doze Mil, Novecentos e Oitenta e Um Reais e Oitenta e Nove Centavos)

EDIFICAÇÃO: 72,83 (m²) | R\$ 34.607,36 (Trinta e Quatro Mil, Seiscentos e Sete Reais e Trinta e Seis Centavos)

TOTAL: R\$ 47.589,25 (Quarenta e Sete Mil, Quinhentos e Oitenta e Nove Reais e Vinte e Cinco Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 48.514,07 (Quarenta e Oito Mil, Quinhentos e Quatorze Reais e Sete Centavos)

(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 22 de Abril de 2024





3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 26 de abril de 2024, às 15:00 horas, à Rua Antônio Correia Barbosa, nº 1135, Edifício Aquarius, Centro, Piracicaba – SP e após enviar o comunicado de vistoria e contato telefônico, conforme preconiza o CPC e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, constatou-se que o proprietário não se encontrava no imóvel. Diante do fato, o signatário realizou vistoria no condomínio do prédio acompanhado pela Sra. Irani Aparecida de Oliveira, Síndica do prédio. No dia 29 de abril de 2024, às 10:00 horas, o perito retornou ao local para a vistoria interna do imóvel avaliando, acompanhado pelo Sr. Antonio Aparecido Ré, Requerido da Ação.

3.1 – BENFEITORIAS

O imóvel avaliando é integrante do Edifício Aquarius.

3.1.1 – DO EDIFÍCIO

O Edifício Aquarius. apresenta característica de uso residencial, 2 (dois) elevadores de acesso aos pavimentos, 10 (dez) pavimentos superiores para apartamentos, com 06 (seis) apartamentos por andar e 01 (um) pavimento para estacionamento. Possui ainda, portaria e entrada social.



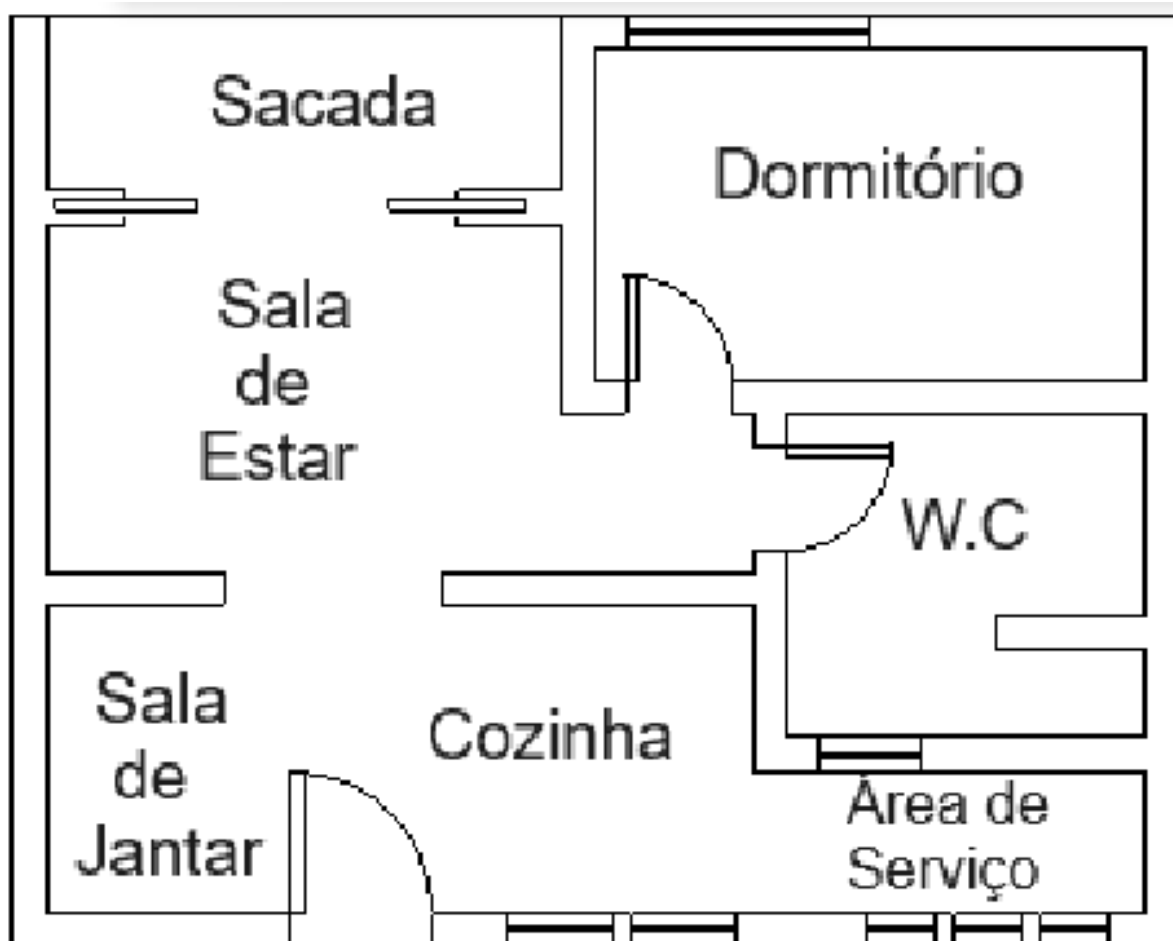
3.1.2- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 95, objeto da presente avaliação, está localizado no 9º Andar do Edifício Aquarius, composto de 01 (um) dormitório, sala de estar, 01 (um) banheiro, cozinha, área de serviço e 01 (uma) vaga de garagem indeterminada.

Possui 72,84 m² (setenta e dois metros e oitenta e quatro decímetros quadrados) da área total, sendo 49,14 m² (quarenta e nove metros e catorze decímetros quadrado) de área útil, e 23,70 m² (vinte e três metros e setenta decímetros quadrados) de área comum, onde se acha implícita uma vaga indeterminada na garagem coletiva; correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 1,666%.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 40 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas e de acabamento do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas no croqui do imóvel e na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO IMÓVEL



3.2 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

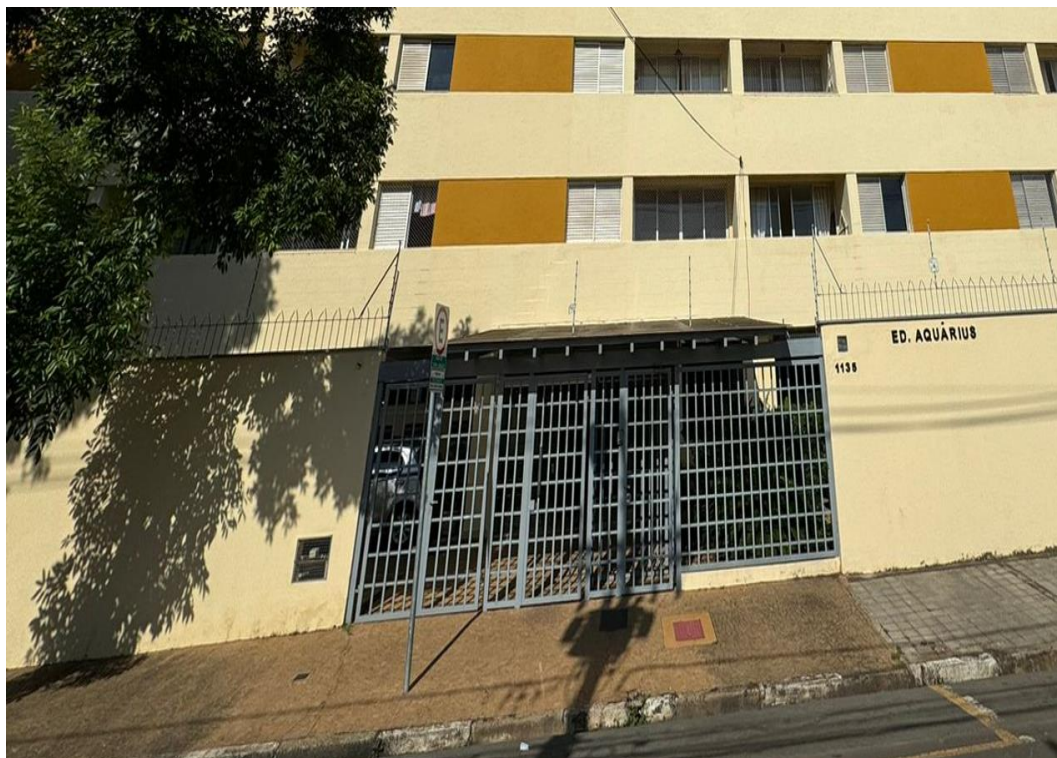


FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL, PELA RUA ANTÔNIO CORREIA BARBOSA.



FOTO 05



VISTA HALL DO CONDOMÍNIO.

FOTO 06



VISTA DA GARAGEM.



FOTO 07



OUTRA VISTA DA GARAGEM.

FOTO 08



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO Nº95.



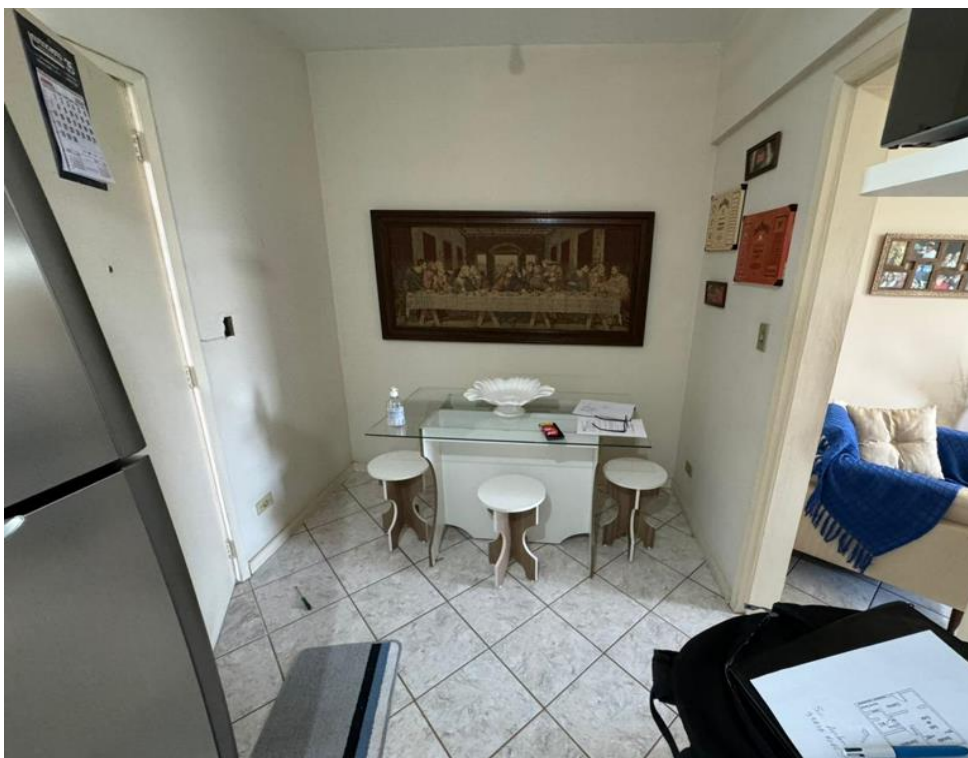
FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa

TETO: Pintura látex sobre argamassa



VISTA DA SALA DE JANTAR.



FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa
TETO: Pintura látex sobre argamassa
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DA COZINHA.



FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa
TETO: Pintura látex sobre argamassa
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa



VISTA DA SACADA.



FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa



VISTA DO CORREDOR.



FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa
TETO: Pintura látex sobre argamassa
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Veneziana 3 folhas



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica.
PAREDE(S): Azulejo de Cerâmica.
TETO: Pintura látex sobre argamassa
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante



VISTA DO BANHEIRO.



4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



Quadro A6 – Índice Mínimo, Médio e Máximo

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
Com elevador	6,144		6,827	7,089		
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
Com elevador	5,768		6,371	7,072		
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-	

E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

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



Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Classe	Grupo	Padrão		Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico		60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino		50	20%
1.1.6 – Padrão Luxo		50	20%		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico		70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino		50	20%
2.1.6 – Padrão Luxo		50	20%		

O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

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



Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

5.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

qmf = 2.639,80/m² - Data Base: Maio de 2.023

OBS: O valor unitário, de R\$ 2.639,80/m² (dois mil, seiscentos e trinta e nove reais e oitenta centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativo, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/05/2024
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 539,69 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antônio Corrêa Barbosa NÚMERO: 1135
COMP.: Ref.: AP2476 BAIRRO: Centro CIDADE: PIRACICABA - SP
CEP: 13400-810 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,14 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 59,14

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 145.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Ascorpi Negócios Imobiliários
CONTATO: Corretor TELEFONE: (19)-34322550
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.655,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.496,34
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9400
VAGAS	-159,34	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/05/2024
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 539,69 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antônio Corrêa Barbosa NÚMERO: 1135
COMP.: Ref.: 27451 BAIRRO: Centro CIDADE: PIRACICABA - SP
CEP: 13400-810 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,14 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 59,14

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: IMOBILIARIA MIGUEL IMOVEIS LTDA.
CONTATO: Corretor TELEFONE: (19)-34473699
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-175,82	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 2.930,40
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.754,58
		VARIAÇÃO: 0,9400



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/05/2024
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 539,69 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antônio Corrêa Barbosa NÚMERO: 1135
COMP.: Ref.: AP225 BAIRRO: Centro CIDADE: PIRACICABA - SP
CEP: 13400-810 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,14 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 59,14

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 145.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Dutras Negócios Imobiliários Ltda - EPP
CONTATO: Corretor TELEFONE: (19)-25323232
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.655,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.496,34
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9400
VAGAS	-159,34	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/05/2024
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 539,69 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antônio Corrêa Barbosa NÚMERO: 1135
COMP.: Ref.: AP01119 BAIRRO: Centro CIDADE: PIRACICABA - SP
CEP: 13400-810 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,14 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 59,14

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 145.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Dutras Negócios Imobiliários Ltda - EPP
CONTATO: Corretor TELEFONE: (19)-25323232
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-159,34	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 2.655,68
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.496,34
		VARIAÇÃO: 0,9400



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/05/2024
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 539,69 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antônio Corrêa Barbosa NÚMERO: 1135
COMP.: Ref.: AP0222 BAIRRO: Centro CIDADE: PIRACICABA - SP
CEP: 13400-810 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,14 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 59,14

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 165.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: BELA PROVINCIA NEGOCIOS IMOBILIARIOS
CONTATO: Corretor TELEFONE: (19)-981912388
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-181,32	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.021,98
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.840,66
		VARIAÇÃO: 0,9400



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/05/2024
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 539,69 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antônio Corrêa Barbosa NÚMERO: 1135
COMP.: Ref.: AP0363 BAIRRO: Centro CIDADE: PIRACICABA - SP
CEP: 13400-810 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,14 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 59,14

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: J. MARTINS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
CONTATO: Corretor TELEFONE: (19)-996258310
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-175,82	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 2.930,40
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.754,58
		VARIAÇÃO: 0,9400



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Piracicaba-Rua Antônio Correia Barbosa, nº 1135, Apto. nº 95 DATA : 10/05/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	539,69
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 40 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

MATRIZ DE UNITÁRIOS

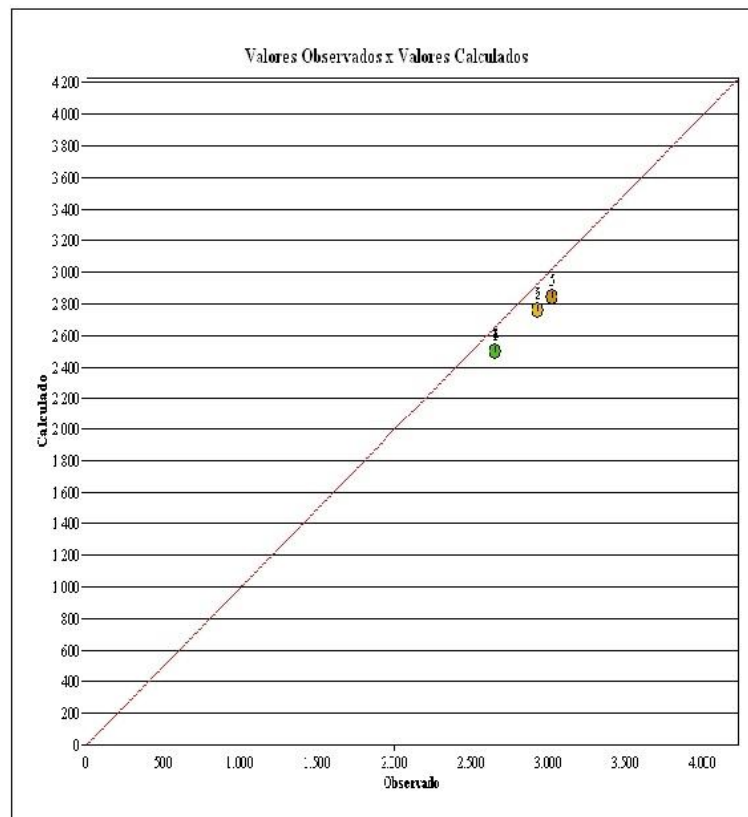
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Antônio Corrêa Barbosa ,1135	2.655,68	2.496,34	0,9400
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Antônio Corrêa Barbosa ,1135	2.930,40	2.754,58	0,9400
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Antônio Corrêa Barbosa ,1135	2.655,68	2.496,34	0,9400
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Antônio Corrêa Barbosa ,1135	2.655,68	2.496,34	0,9400
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Antônio Corrêa Barbosa ,1135	3.021,98	2.840,66	0,9400
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Antônio Corrêa Barbosa ,1135	2.930,40	2.754,58	0,9400



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.655,68	2.496,34
2	2.930,40	2.754,58
3	2.655,68	2.496,34
4	2.655,68	2.496,34
5	3.021,98	2.840,66
6	2.930,40	2.754,58

GRÁFICO DE DISPERSÃO

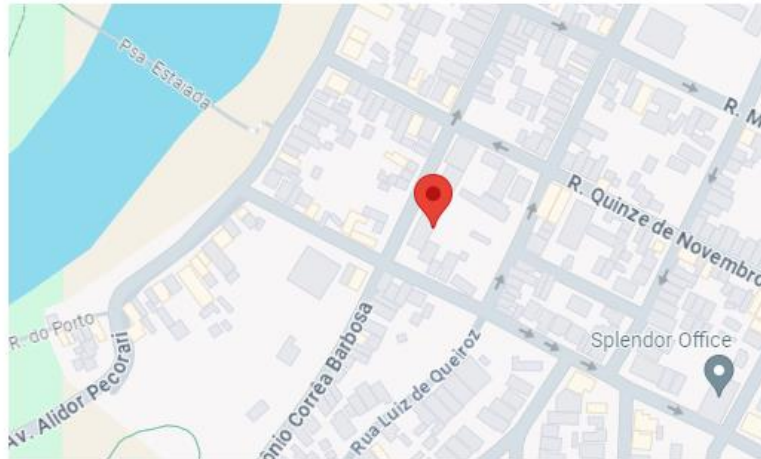




APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Antônio Correia Barbosa 1135 Apto. 95 Centro SAO PAULO - SP Data : 10/05/2024
Cliente : Eng. Evandro Henrique
Área terreno m² : 1.000,00 Edificação m² : 49,14 Modalidade : Venda
Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.808,30
Desvio Padrão : 170,50
- 30% : 1.965,81
+ 30% : 3.650,79

Coefficiente de Variação : 6,0700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.639,80
Desvio Padrão : 160,27
- 30% : 1.847,86
+ 30% : 3.431,75

Coefficiente de Variação : 6,0700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas 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	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.639,80

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.543,23
INTERVALO MÁXIMO : 2.736,37

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.543,22
INTERVALO MÁXIMO : 2.736,38



5.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 49,14 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 2.639,80/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + (Nvagas \times Svaga)) \times qmf$$

$$VI = (49,14 \text{ m}^2 + (1,00 \times 10,00 \text{ m}^2)) \times \text{R\$ } 2.639,80/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 156.117,77$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\underline{VI = \text{R\$ } 156.000,00}}$$

(Cento e cinquenta e seis mil reais)

Data base: Maio de 2.024



6 - CONCLUSÃO

Conforme decisão de fl. 162 o atual valor de venda, do imóvel localizado na **Rua Antônio Correria Barbosa, nº 1135, Apto. nº 95, 9º Andar, do Edifício Aquarius, Centro, Piracicaba - SP**, matriculado sob nº 78.780, no 1º CRI de Piracicaba – SP, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pela **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AQUARIUS**, em face do **ANTONIO APARECIDO RÉ**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 156.000,00

(Cento e cinquenta e seis mil reais)

Data base: Maio de 2.024





7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 41 (quarenta e uma) folhas impressas por computador apenas de um lado, e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Piracicaba, 20 de maio de 2.024.

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA