



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PIRACICABA – SP**



1019435-89.2016.8.26.0451

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO RICO**, em face de **ALEXANDRE BARBOSA LOPES**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o **Apartamento nº 21**, do **Bloco 1**, do Condomínio Edifício Residencial Porto Rico, situado na **Rua Adolfo Rodrigues, nº 210, Jardim Parque Jupiá**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo, objeto da **matrícula nº 95.134**, do **1º Cartório de Imóveis de Piracicaba**, e de avaliação nestes Autos.

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 21 de Agosto de 2.024.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 140.000,00
(cento e quarenta mil reais)

Valor Válido para Agosto/2024.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PORTO RICO,
SITUADO NA **RUA ADOLFO RODRIGUES, Nº 210, JD. PARQUE JUPIÁ,** no
qual se insere o imóvel objeto da presente avaliação.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se a **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO RICO**, em face de **ALEXANDRE BARBOSA LOPES**, em curso na **6ª VARA CÍVEL COMARCA DE PIRACICABA – SP, AUTOS nº 1019435-89.2016.8.26.0451** e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

APARTAMENTO Nº 21 – 2º PAVIMENTO – BLOCO 1
COND. ED. RESIDENCIAL PORTO RICO
 MATRICULADO SOB Nº 95.134, DO 1º C.R.I. DE PIRACICABA

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de Imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula: **95.134** Ficha: **01**

24 de junho de 2013

APARTAMENTO TIPO "I" COM DIREITO A 1 (UMA) VAGA DE GARAGEM, localizado no **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PORTO RICO**, situado no município, comarca e 1ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com frente para a **Rua Adolfo Rodrigues, nº 210**, a saber:

Apartamento nº	21	Área real privativa	57,42m ²
Pavimento	2º	Área comum	58,5811m ²
Bloco	1	Área total	116,001m ²
		Fração Ideal	0,6588%

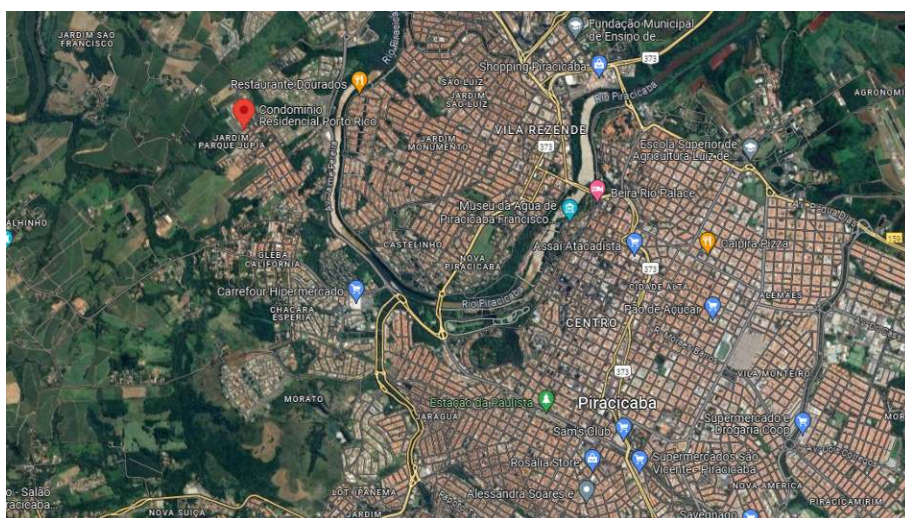
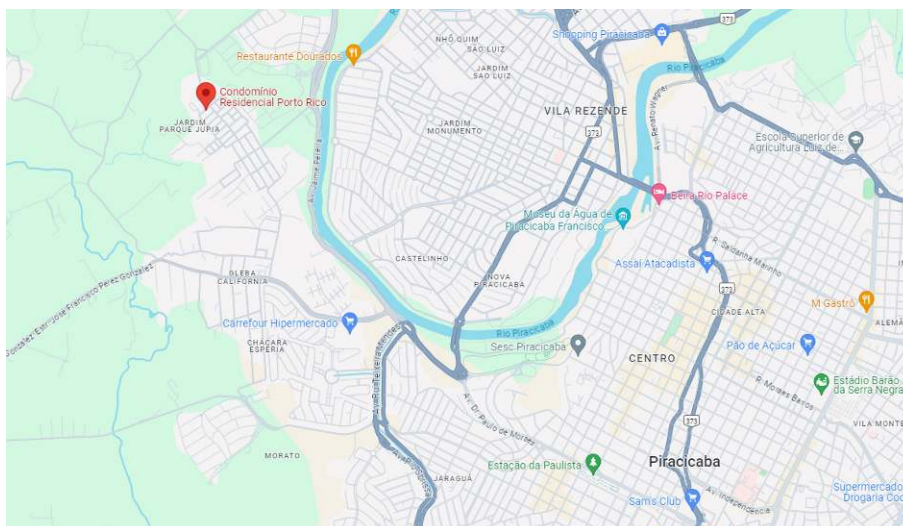


II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

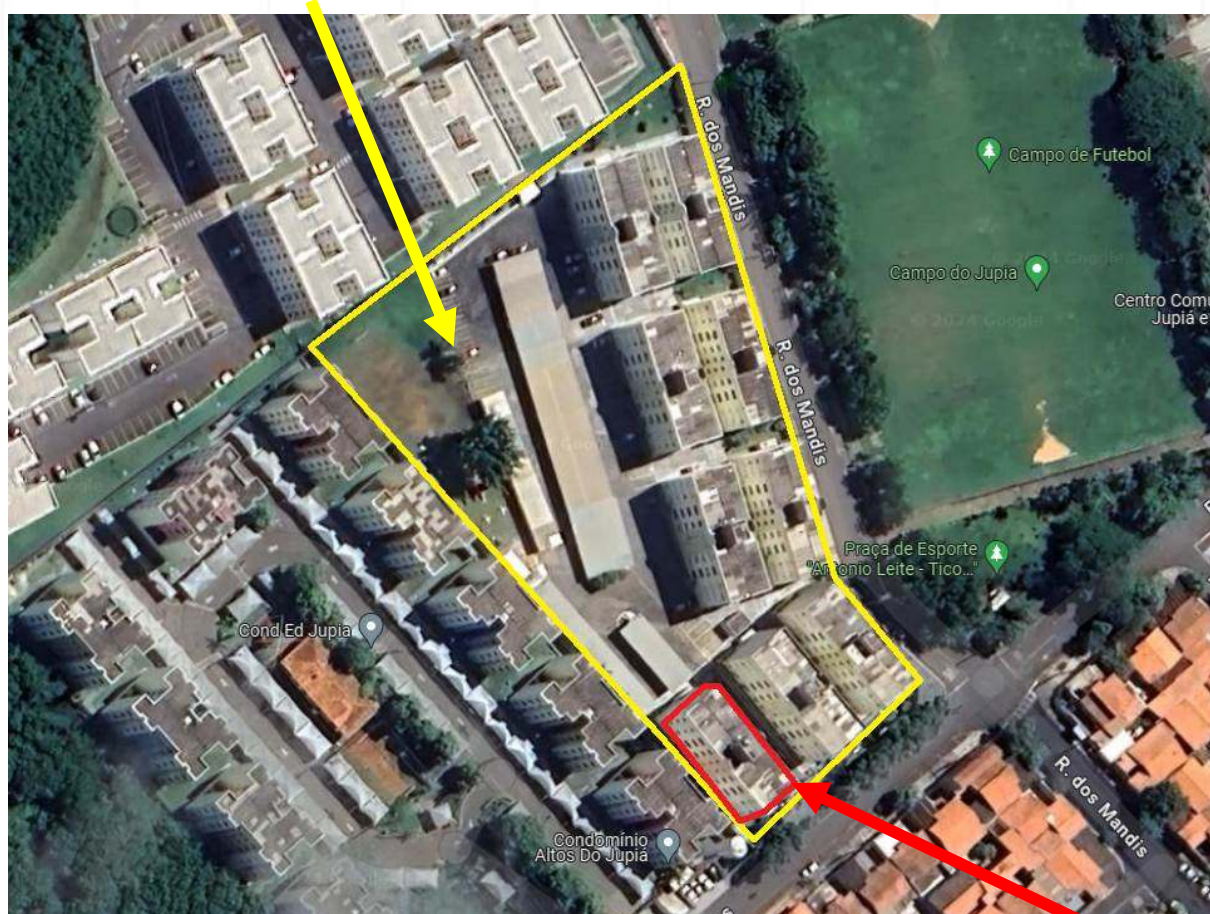
A reprodução do Mapa da Cidade de Piracicaba, extraída do "Google Maps", e a foto aérea, do "Google Earth", ilustram a localização dos imóveis.





Pela marcação da imagem a seguir, pode-se observar a exata localização do Cond. Ed. Residencial Porto Rico, com destaque para o **BLOCO 1**, no qual se insere o imóvel avaliando:

COND. ED. RESIDENCIAL PORTO RICO



BLOCO 1

**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: 2EF6CAC4

Certifico que, ao imóvel situado a RUA ADOLFO RODRIGUES, Nº 210, JUPIÁ - PIRACICABA/SP - CEP: 13403-338, propriedade de , com 10.112,63 (m²) de área territorial, 115,99 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.29.0141.0568.0009 | 1567356, foi atribuído para o exercício de 2024 o valor venal de **R\$ 66.043,39 (Sessenta e Seis Mil, Quarenta e Três Reais e Trinta e Nove Centavos).**

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO:
COMPROMISSÁRIO: MARIANA CORREA
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.29.0141.0568.0009
LOGRADOURO: RUA ADOLFO RODRIGUES, Nº 210
BAIRRO: JUPIÁ **CEP:** 13403-338
I.C. REDUZIDO: 1567356
COMPLEMENTO: APTO 21 BL 01
QUADRA: **LOTE:** **BLOCO:**

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	62983	2	7	12/03/2013
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

TERRENO: 10.112,63 (m²) | R\$ 10.927,26 (Dez Mil, Novecentos e Vinte e Sete Reais e Vinte e Seis Centavos)
EDIFICAÇÃO: 115,99 (m²) | R\$ 55.116,13 (Cinquenta e Cinco Mil, Cento e Dezesseis Reais e Treze Centavos)
TOTAL: R\$ 66.043,39 (Sessenta e Seis Mil, Quarenta e Três Reais e Trinta e Nove Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 68.185,66 (Sessenta e Oito Mil, Cento e Oitenta e Cinco Reais e Sessenta e Seis Centavos)
(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 21 de Agosto de 2024





2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, dos mais variados padrões construtivos, variando de "econômico" a "superior", de acordo com a classificação constante no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019 - IBAPE/SP".

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



2.1.5 - ZONEAMENTO

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

Anexo III

Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos na Área Urbana

Área	Macrozona	Sigla	Zona	Sigla	Especificação	Lote Mínimo (m²)	Lotes Existentes (m²)	TO %	CABes	Camin	CAMix	TP %		
URBANA	Macrozona de Restrição Urbana	MRU	Zona Urbana de Proteção Hídrica	ZUPH	ZUPH 1	*	≤ 250	70%	1	0	1,4	10%		
						*	250 < lote < 500	80%	1	0	1,4	15%		
						500,00	*	50%	1	0	1	30%		
					ZUPH 2	2.000,00	*	40%	1	0	1	40%		
					Zona Urbana de Ocupação Restrita	ZUOR			lote < 300	70%	1	0	1,4	10%
							300,00		60%	1	0	1	20%	
			Zona Urbana de Recuperação Ambiental	ZURA	ZURA	*	*	*	*	*	*	*		
		Macrozona de Contenção Urbana	MCU	Zona Urbana de Contenção	ZUCO	ZUCO 1	200,00	*	70%	1	0	2	10%	
						*	lote ≤ 1.000	80%	1	0	1	18%		
						*	1.000 < lote < 2.000	50%	1	0	1	30%		
						2.000,00	*	40%	1	0	1	40%		
				ZUCO 3	1.000,00	*	50%	1	0	1	30%			
		Macrozona de Urbanização Consolidada	MUC	Zona Urbana de Reabilitação Central	ZURC	ZURC	200,00	*	80%	1	0,2	4	5%	
				Zona Urbana de Requalificação de Belros	ZURB	ZURB 1	200,00	*	70%	1	0,2	4	10%	
						ZURB 2	200,00	*	70%	1	0,2	3	10%	
						ZURB 3	200,00	*	70%	1	0,2	2	10%	
						ZURB 4	200,00	*	70%	1	0,2	3	10%	
						ZURB 5	200,00	*	70%	1	0,2	1,4	10%	
				Zona Urbana de Proteção Belra Rio	ZUBR	ZUBR 1	250,00	*	70%	1	0	1,4	10%	
						ZUBR 2	250,00	*	70%	1	0	2,5	10%	
				Zona Urbana de Proteção da Paisagem	ZUPA	ZUPA 1	250,00	*	70%	1	0,2	1,4	15%	
						ZUPA 2	250,00	*	70%	1	0	2	15%	
						ZUPA 3	250,00	*	70%	1	0	2,5	15%	
						ZUPA 4	250,00	*	70%	1	0	3	15%	
						ZUPA 5	1.000,00	*	50%	1	0	1	30%	
				Zona Urbana Institucional	ZUIT	ZUIT	250,00	*	70%	1	0	1,4	10%	
				Zona Urbana Industrial	ZUIN	ZUIN 1	1.000,00	*	70%	1	0	2	18%	
	ZUIN 2	375,00	*			80%	1	0	3	10%				
	ZUIN 3	450,00	*			70%	1	0	3	18%				
	Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental	ZUPIA	ZUPIA 1	*	*	30%	1	0	1	70%				
			ZUPIA 2	*	*	30%	1	0	1	70%				



2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, matriculado sob nº 95.134, cuja cópia encontra-se encartada às fls. 130 dos Autos.

2.2.1 - TERRENO

Área: 9.810,00 m²

Topografia: leve declive;

Condições no Solo e Superfície: firme e seco;

Formato: irregular;

Situação: esquina.

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se erigido um condomínio residencial com 9 (nove) blocos de apartamentos residenciais.

- DO BLOCO 1

O Bloco 1, no qual se insere a unidade avalianda, possui 4 (quatro) pavimentos, sendo térreo e mais 3 (três) superiores, com 4 (quatro) apartamentos por andar, totalizando 16 unidades por bloco.

- DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Ed. Residencial Porto Rico, do qual é parte a unidade avalianda, conforme dito anteriormente, é formado por 144 apartamentos e, como coisas de uso comum, possui as áreas de circulação, garagem, lazer e portaria.



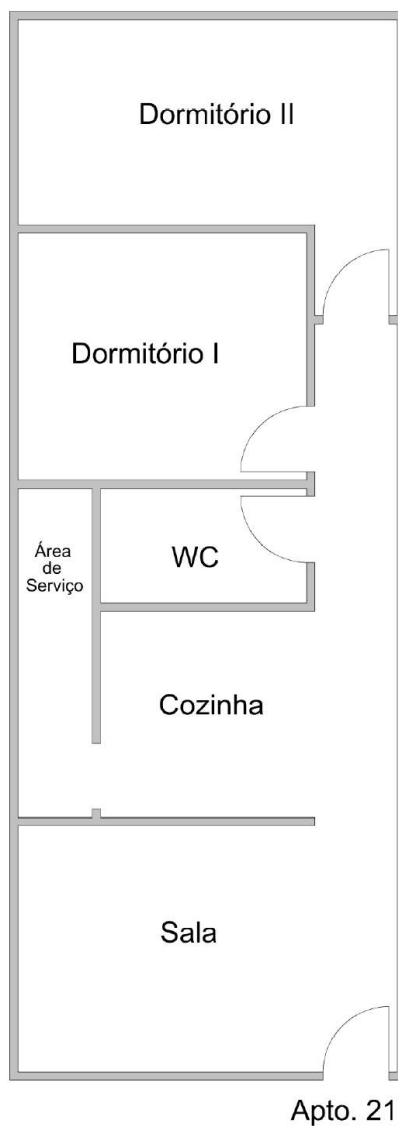
- DA UNIDADES AVALIANDA

O **apartamento nº 21**, objeto da presente avaliação, está localizado no **2º Pavimento do Bloco 1**.

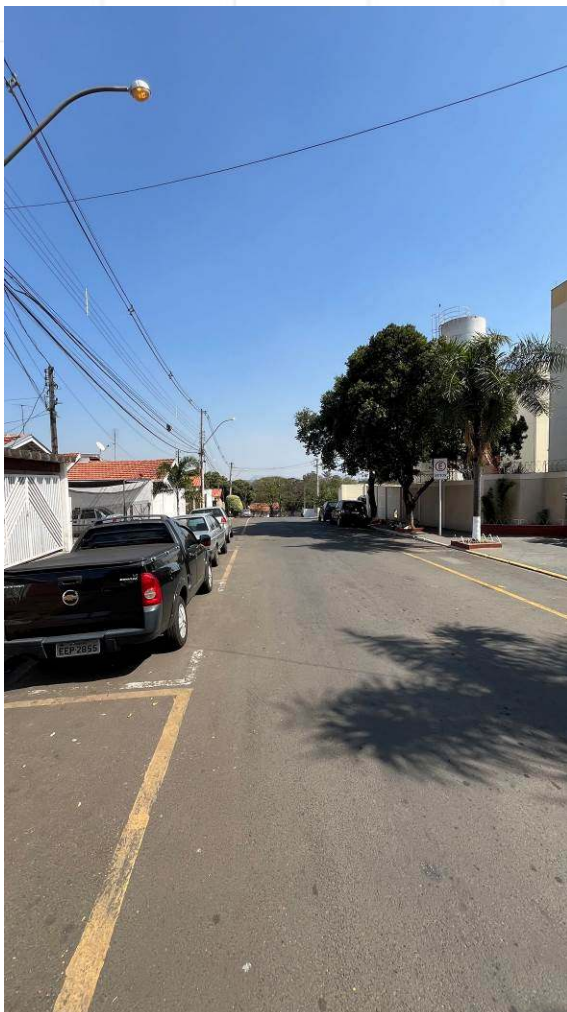
Possui área útil ou privativa de 57,42 m², área comum de 58,5811 m², área total de 116,001 m², equivalente à fração ideal de 0,6588%, com direito a uma vaga de estacionamento.

O apartamento possui 2 dormitórios, um banheiro, sala, cozinha e área de serviço, e apresenta idade aparente de 25 (vinte e cinco) anos, podendo ser classificado como "apartamento simples s/ elevador", de acordo com o Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019 - IBAPE/SP".

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



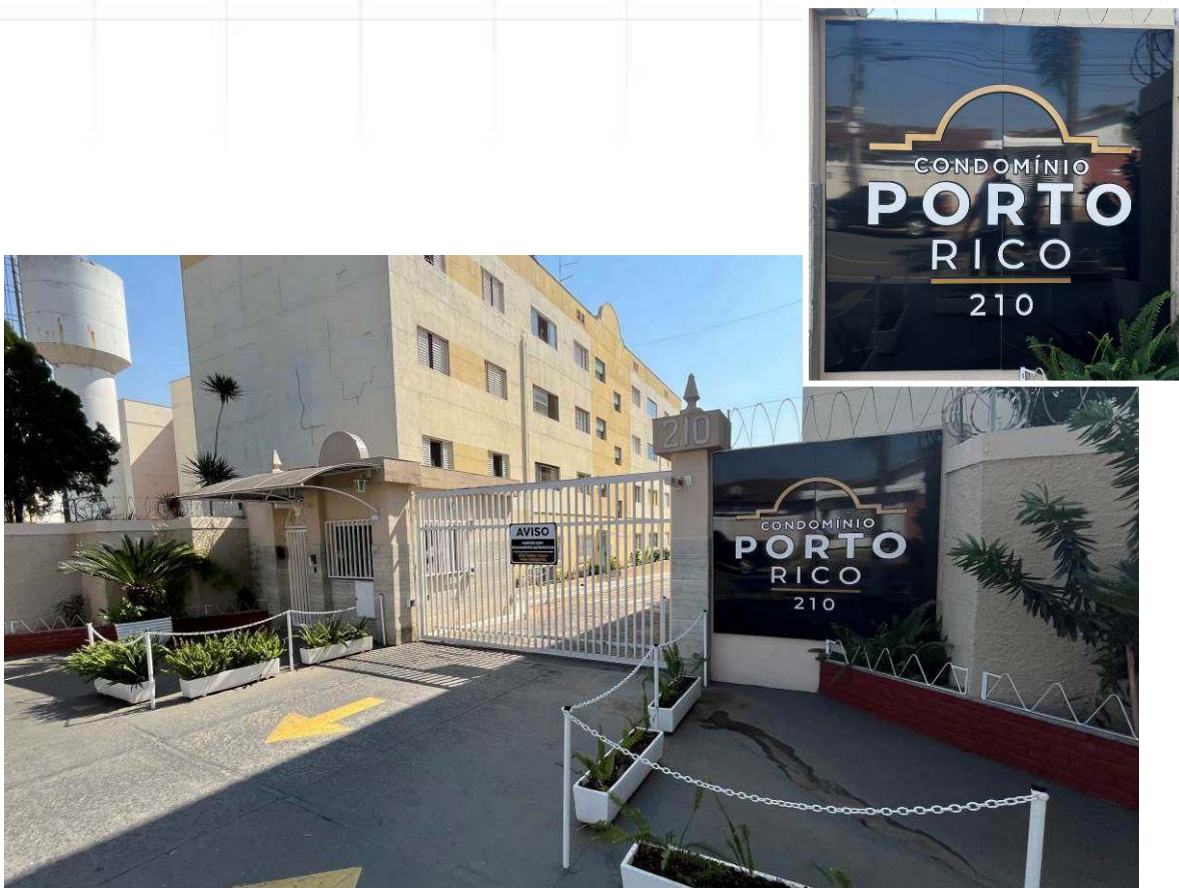
Croqui do **apartamento nº 21 – Bloco 1.**

**FOTO 01**

VISTAS DA RUA ADOLFO RODRIGUES, NO TRECHO ONDE SE O COND. ED. RESIDENCIAL PORTO RICO, NO QUAL SE INSERE O IMÓVEL AVALIANDO.



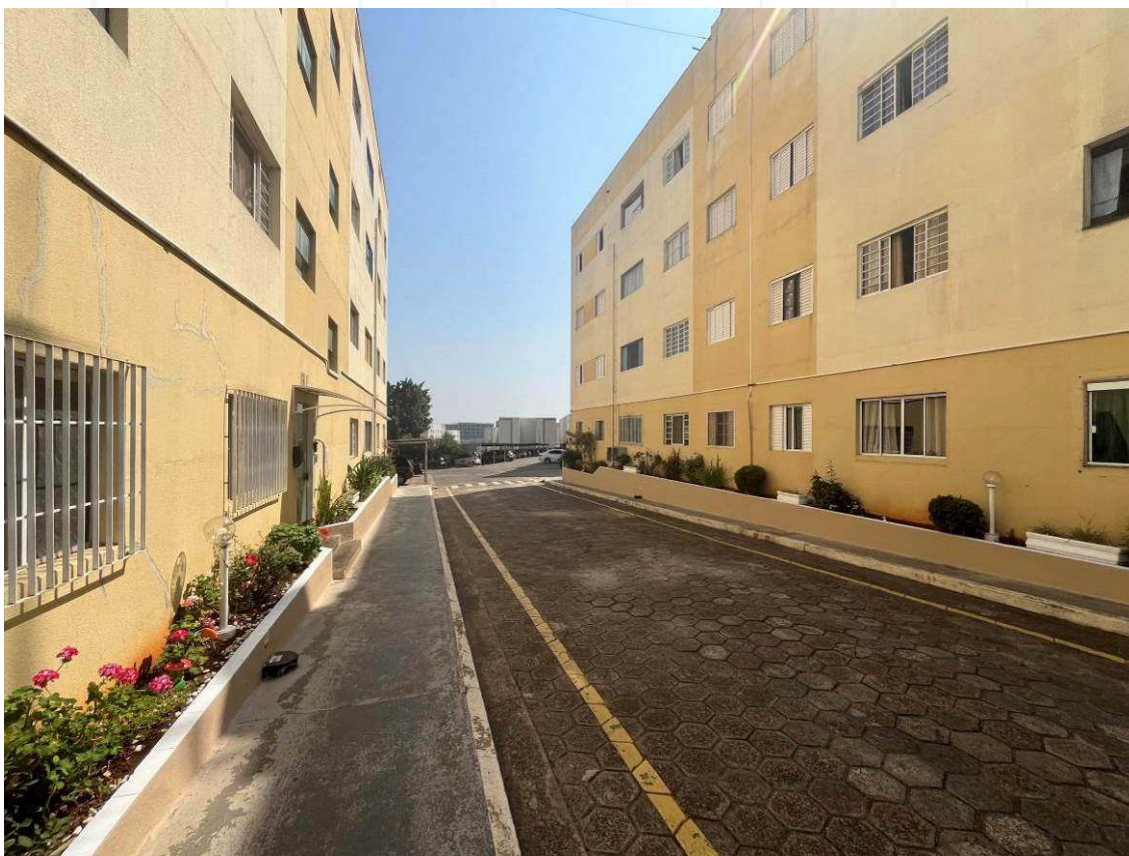
FOTO 02



VISTA DA PORTARIA E ENTRADA DE VEÍCULOS DO COND. ED. RESIDENCIAL PORTO RICO, NO QUAL SE INSERE O IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 03



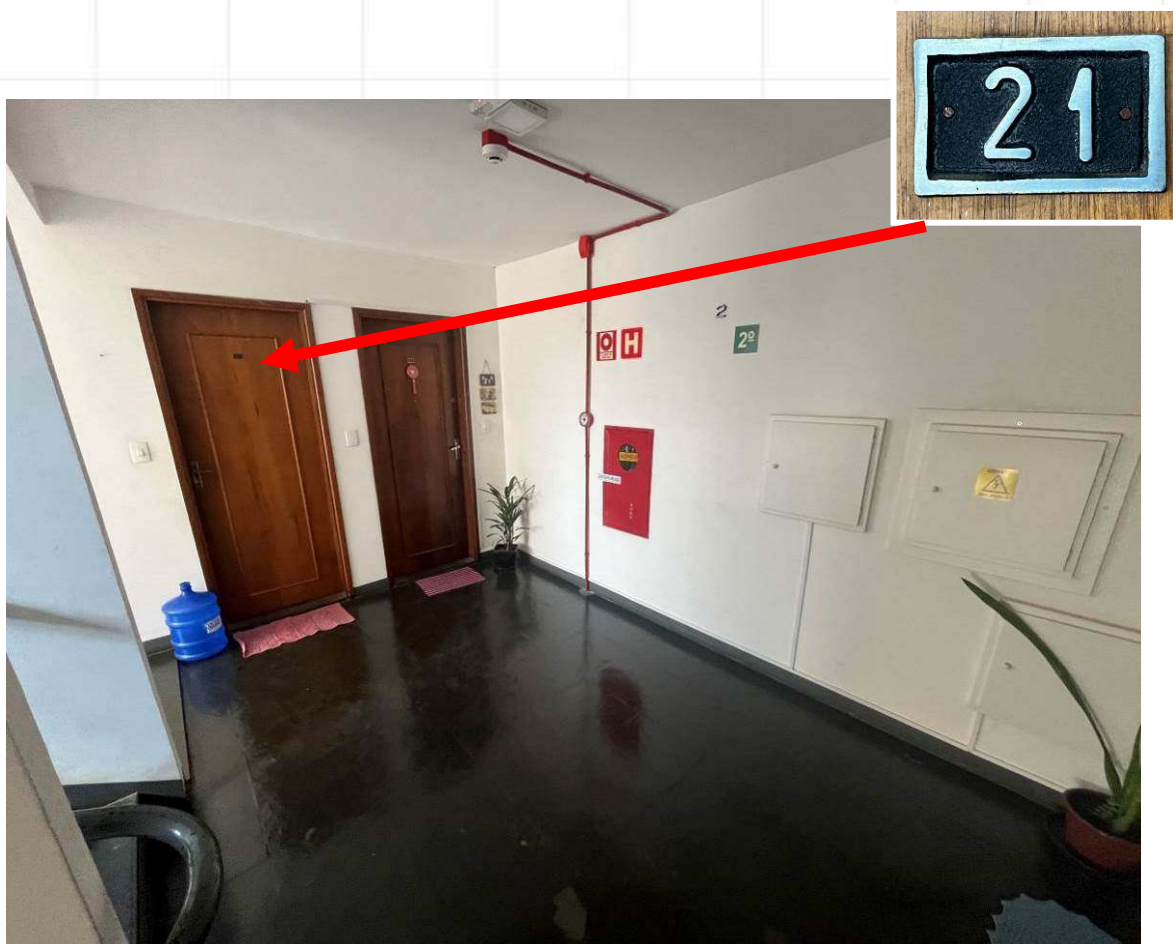
VISTA GERAL DA ENTRADA DO COND. ED. RESIDENCIAL PORTO RICO.



FOTO 04



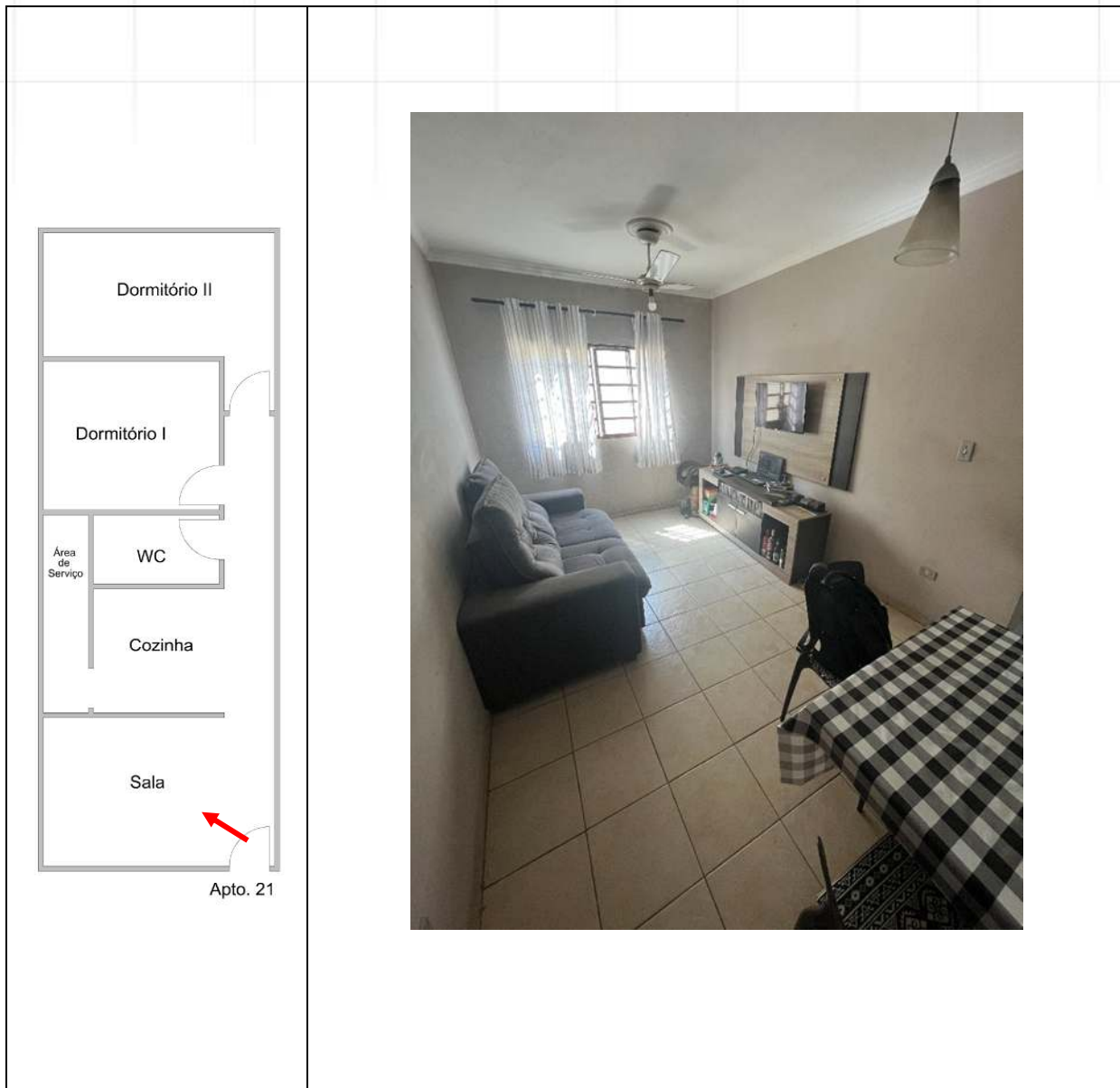
VISTA GERAL DO **BLOCO 1**, NO QUAL SE INSERE A UNIDADE AVALIANDA
(**APARTAMENTO 21 – 2º PAVIMENTO**).

**FOTO 05**

VISTA DO HALL DO 2º PAVIMENTO DO **BLOCO 1**, COM DESTAQUE PARA A IDENTIFICAÇÃO DO **APARTAMENTO 21**, OBJETO DA PRESENTE AVALIAÇÃO.



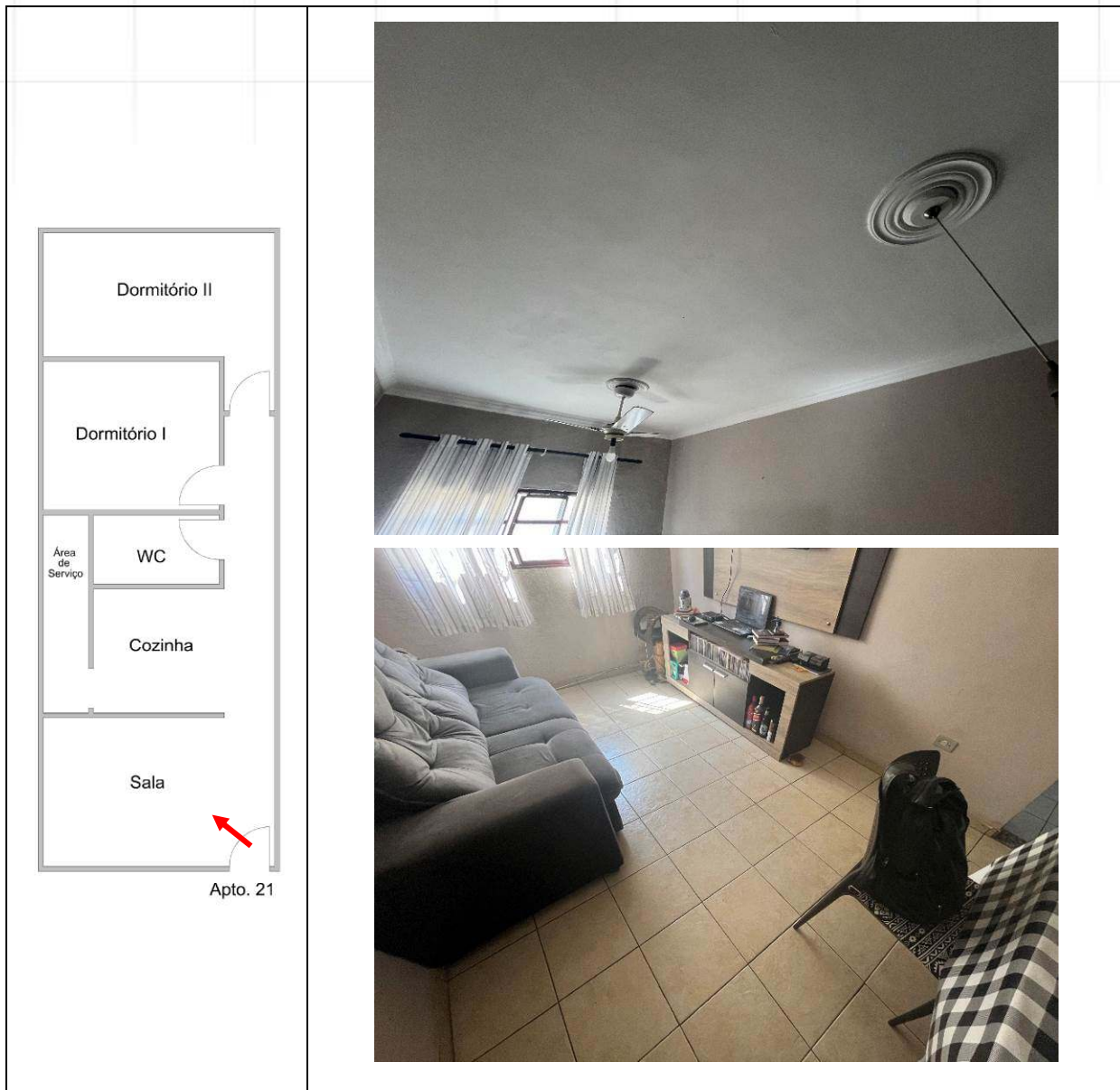
FOTO 06



VISTA GERAL DA SALA.



FOTO 07



DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO, PAREDES E PISO DA SALA.



FOTO 08



VISTA GERAL DA COZINHA.



FOTO 09



DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO, PAREDES E PISO DA COZINHA.



FOTO 10



DETALHES DOS ARMÁRIOS DA COZINHA.



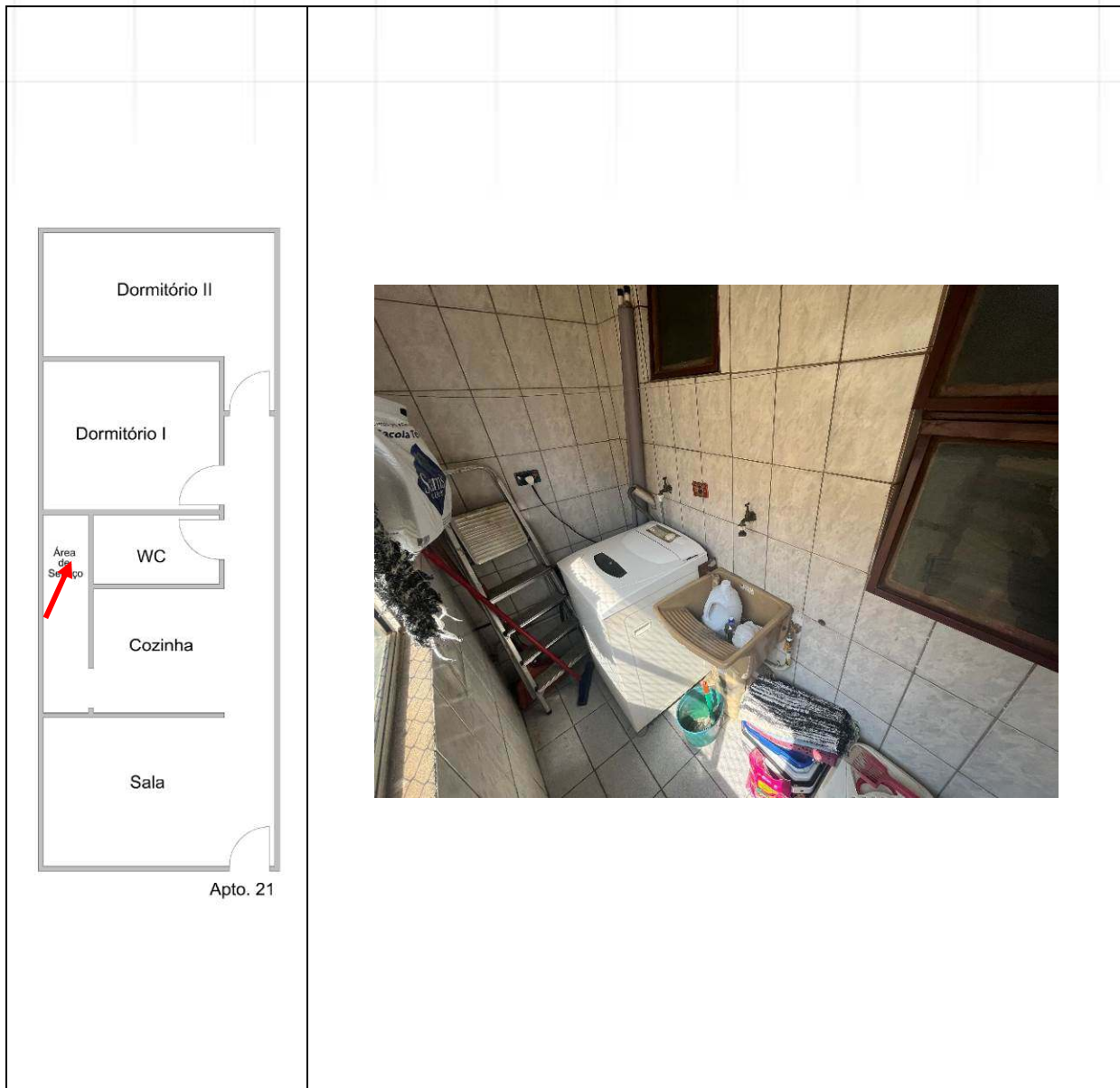
FOTO 11



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 12



DETALHE DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 13



CORREDOR DOS DORMITÓRIO E BANHEIRO.



FOTO 14



VISTA GERAL DO BANHEIRO.



FOTO 15



DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO, PAREDES E PISO DO BANHEIRO.



FOTO 16



VISTA DO DORMITÓRIO I.



FOTO 17



DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO, PAREDES E PISO DO DORMITÓRIO I.



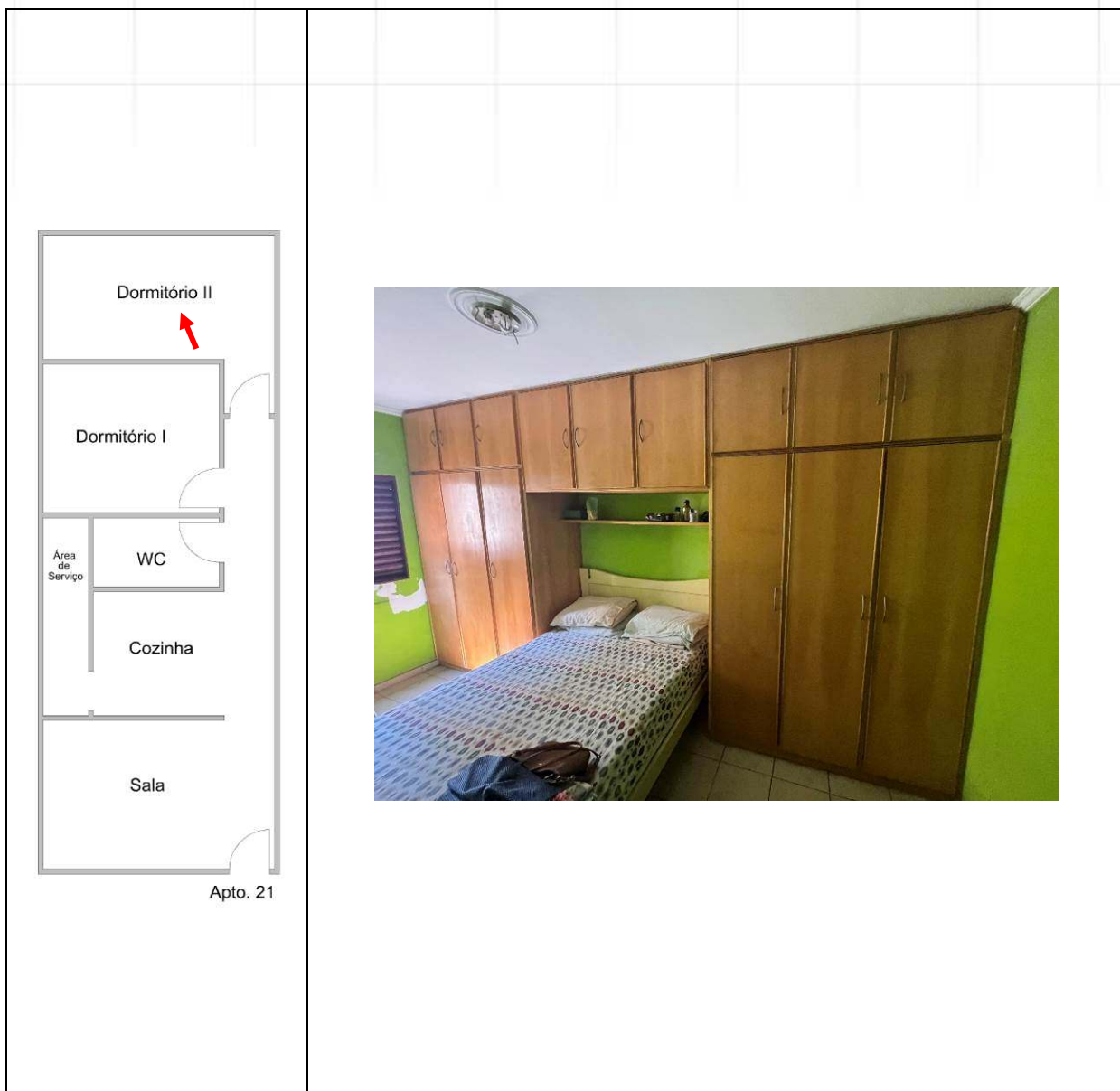
FOTO 18



VISTA DO DORMITÓRIO II.



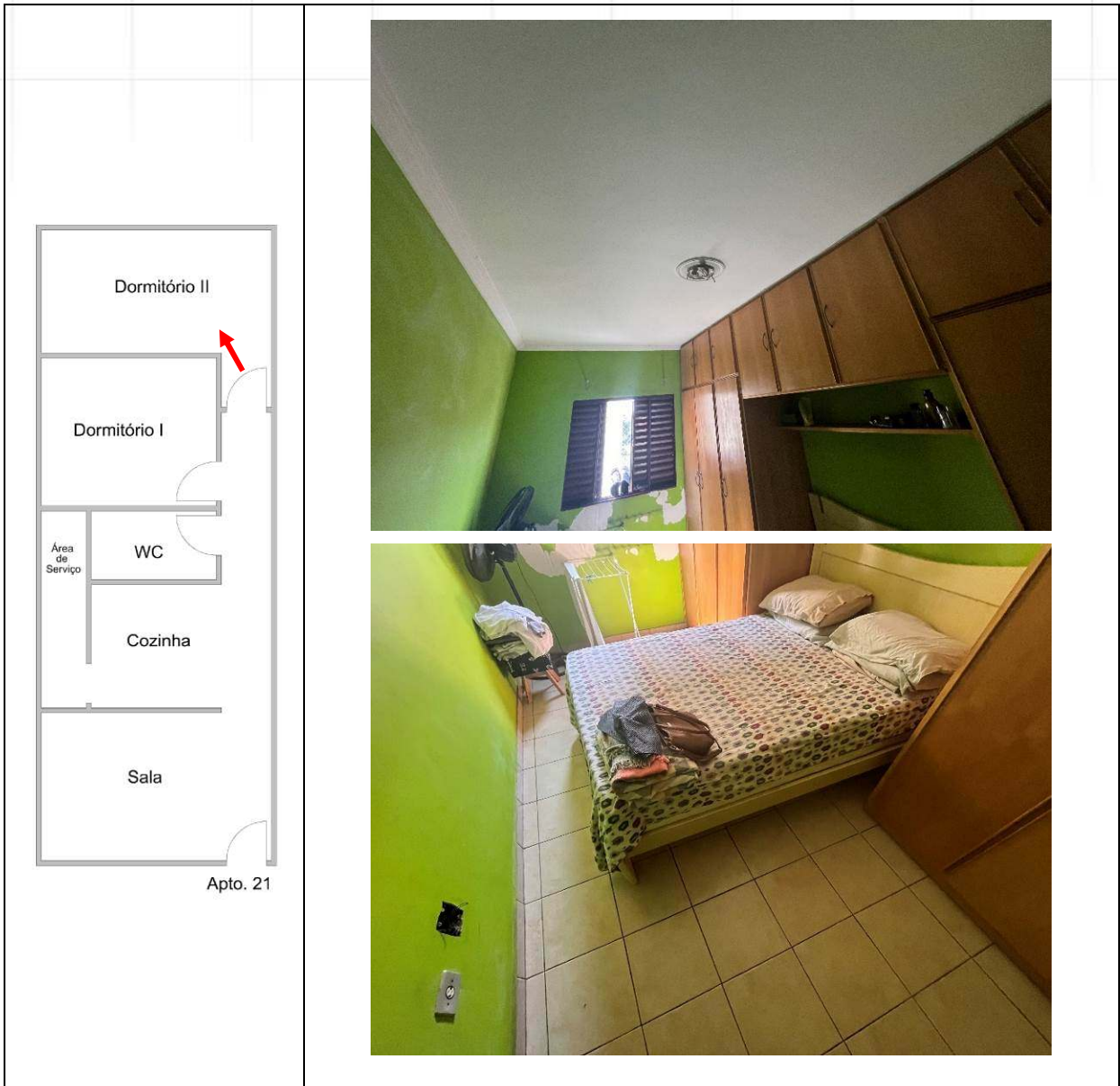
FOTO 19



DETALHE DO ARMARIO EMBUTIDO DO DORMITÓRIO II.



FOTO 20



DETALHES DOS ACABAMENTOS DO TETO, PAREDES E PISO DO DORMITÓRIO II.



III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

sendo:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross – Heidecke.

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



IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

4.1 - 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 apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

$$\mathbf{VU = R\$ 2.436,94/m^2}$$

OBS: O valor unitário de R\$ 2.436,94/m² (dois mil, quatrocentos e trinta e seis reais e noventa e quatro centavos) foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Adolfo Rodrigues 210 Bloco 1 - Apto 21 Jd. Parque Jupia PIRACICABA - Data : 21/08/2024

Cliente : Eng. Felipe Portes

Área terreno m² : 9.810,00

Edificação m² : 57,42

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.779,72

Desvio Padrão : 752,54

- 30% : 1.945,81

+ 30% : 3.613,64

Coefficiente de Variação : 27,0700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.436,94

Desvio Padrão : 365,06

- 30% : 1.705,86

+ 30% : 3.168,03

Coefficiente de Variação : 14,9800

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 <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.436,94

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.436,94000

VALOR TOTAL (R\$): 139.929,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.266,94

INTERVALO MÍNIMO : 2.266,95

INTERVALO MÁXIMO : 2.606,94

INTERVALO MÁXIMO : 2.606,93

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1019435-89.2016.8.26.0451 **DATA :** 21/08/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,95
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	149,43
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples s/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,05

MATRIZ DE UNITÁRIOS

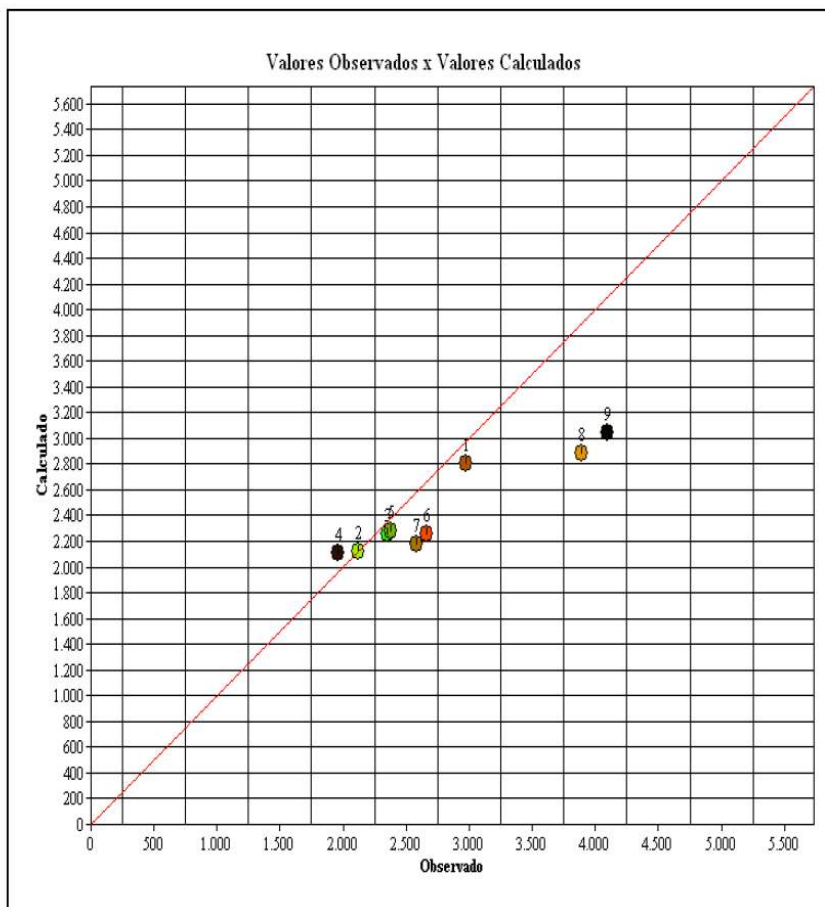
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Adolfo Rodrigues ,210	2.978,06	2.807,32	0,9427
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Adolfo Rodrigues ,210	2.115,99	2.115,71	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Adolfo Rodrigues ,210	2.351,10	2.255,49	0,9593
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Adolfo Rodrigues ,210	1.956,52	2.113,49	1,0802
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Adolfo Rodrigues ,210	2.375,78	2.279,16	0,9593
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Adolfo Rodrigues ,280	2.666,67	2.252,95	0,8449
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Adolfo Rodrigues ,280	2.583,33	2.182,54	0,8449
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua dos Mandis ,1081	3.893,13	2.887,35	0,7417
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua dos Mandis ,1081	4.096,95	3.038,51	0,7417



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.978,06	2.807,32
2	2.115,99	2.115,71
3	2.351,10	2.255,49
4	1.956,52	2.113,49
5	2.375,78	2.279,16
6	2.666,67	2.252,95
7	2.583,33	2.182,54
8	3.893,13	2.887,35
9	4.096,95	3.038,51

GRÁFICO DE DISPERSÃO





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/08/2024
 SETOR : 12 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 149,83 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adolfo Rodrigues NÚMERO : 210
 COMP.: Cond. Res. Porto Rico BAIRRO : Jd. Parque Jupia CIDADE : PIRACICABA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 9.810,00 TESTADA - (cf) m : 53,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 185,09
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,764 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,42 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 57,42

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Grupo Souza Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34178190

OBSERVAÇÃO :

Apartamento reformado, com móveis planejados na cozinha e nos dois dormitórios

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,40 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	2.978,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-170,34 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	2.807,32
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,9427
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00	
	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
	FT ADICIONAL 06 :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/08/2024
 SETOR : 12 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 149,83 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adolfo Rodrigues NÚMERO : 210
 COMP.: Cond. Res. Porto Rico BAIRRO : Jd. Parque Jupia CIDADE : PIRACICABA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 9.810,00 TESTADA - (cf) m : 53,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 185,09
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,42 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 57,42

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 135.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Paulo Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (19)-21050555

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,28 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSCOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/08/2024
 SETOR : 12 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 149,83 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adolfo Rodrigues NÚMERO : 210
 COMP.: Cond. Res. Porto Rico BAIRRO : Jd. Parque Jupia CIDADE : PIRACICABA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 9.810,00 TESTADA - (cf) m : 53,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 185,09
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,42 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 57,42

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Lopes Elegance Imóveis

CONTATO : TELEFONE : (19)-34900249
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,31 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.351,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-95,30 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.255,49
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9593
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/08/2024
 SETOR : 12 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 149,83 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adolfo Rodrigues NÚMERO : 210
 COMP.: Cond. Res. Porto Rico BAIRRO : Jd. Parque Jupia CIDADE : PIRACICABA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 9.810,00 TESTADA - (cf) m : 53,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 185,09
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,40 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 64,40

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Casa & Cia Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34220558

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,26 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	157,23 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
		1,956,52
		2,113,49
		1,0802



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/08/2024
 SETOR : 12 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 149,83 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adolfo Rodrigues NÚMERO : 210
 COMP.: Cond. Res. Porto Rico BAIRRO : Jd. Parque Jupia CIDADE : PIRACICABA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 9.810,00 TESTADA - (cf) m : 53,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 185,09
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,40 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 64,40

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Modelo Gestão Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34226954

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,32 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-96,30 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
		2.375,78
		2.279,16
		0,9593



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/08/2024
 SETOR : 12 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 149,83 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adolfo Rodrigues NÚMERO : 280
 COMP.: Cond. Altos do Jupia BAIRRO : Jd. Parque Jupia CIDADE : PIRACICABA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 11.715,00 TESTADA - (cf) m : 52,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 225,29
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : DGL Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34327077

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,36 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-413,36 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/08/2024
 SETOR : 12 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 149,83 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adolfo Rodrigues NÚMERO : 280
 COMP.: Cond. Altos do Jupia BAIRRO : Jd. Parque Jupia CIDADE : PIRACICABA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 11.715,00 TESTADA - (cf) m : 52,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 225,29
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 155.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Ascorpi Negócios Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34322550

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,34 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-400,45 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/08/2024
 SETOR : 12 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 149,83 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Mandis NÚMERO : 1081
 COMP.: Piazza Platina BAIRRO : Jd. Parque Jupia CIDADE : PIRACICABA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 31.400,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 314,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,986 IDADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 39,30 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 39,30

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Melhor Negócios

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34342163

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,52 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	3.893,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.005,26 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	2.887,35
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,7417
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00	
	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
	FT ADICIONAL 06 :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/08/2024
 SETOR : 12 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 149,83 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Mandis NÚMERO : 1081
 COMP.: Piazza Platina BAIRRO : Jd. Parque Jupia CIDADE : PIRACICABA - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 31.400,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 314,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,986 IDADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 39,30 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 39,30

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 178.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Melhor Negócios

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34342163

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,55 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	4.096,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.057,89 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	3.038,51
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,7417
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00	
	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
	FT ADICIONAL 06 :	0,00	



4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

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

$$VI = A_u \times VU$$

Onde:

- ⌚ $A_u = 57,42 \text{ m}^2$ (área útil);
- ⌚ $VU = \text{R\$ } 2.436,94/\text{m}^2$ (pesquisa de mercado);

Substituindo e calculando:

$$VI = A_u \times VU$$

$$VI = 57,42 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.436,94/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 139.929,09$$

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 140.000,00
(cento e quarenta mil reais)

Válido para Agosto de 2024



V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do **Apartamento nº 21**, do **Bloco 1**, do Condomínio Edifício Residencial Porto Rico, situado na **Rua Adolfo Rodrigues, nº 210, Jardim Parque Jupiá**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo, objeto da **matrícula nº 95.134**, do **1º Cartório de Imóveis de Piracicaba**, e de avaliação nos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO RICO**, em face de **ALEXANDRE BARBOSA LOPES**, em curso na **6ª VARA CÍVEL COMARCA DE PIRACICABA – SP, AUTOS nº 1019435-89.2016.8.26.0451**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 140.000,00
(cento e quarenta mil reais)

Valor Válido para Agosto/2024.





VI - QUESITOS:

VI.1 - QUESITOS DA exequente (fls. 273/274 dos autos):

QUESITO 1: *Descreva o senhor Perito os seguintes itens, referente ao imóvel:*

- áreas da unidade;
- padrão da construção;
- idade da construção;
- número de quartos, inclusive se possuir quartos com banho privativo;
- número de instalações sanitárias;
- existência de cobertura;
- existência de instalações especiais;
- condições de acessibilidade;
- número e localização da(s) garagem(ns);
- número de pavimentos do prédio;
- número de unidade por andar;
- posição da unidade no prédio;
- vista privilegiada ou prejudicial;
- existência, ou não de elevador;

RESPOSTA: O imóvel é caracterizado por um apartamento com 57,42 m² de área útil ou privativa; pode ser classificado como "apartamento padrão simples sem elevador", de acordo com o estudo *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019*, do IBAPE/SP; possui idade aparente de 25 (vinte) e cinco anos; contém 2 (dois) dormitórios simples, isto é, sem banheiro privativo; possui 1 (um) banheiro; não é do tipo cobertura; não possui instalações especiais; acesso por lances de escada, sem elevador; 1 vaga de garagem; o condomínio possui 9 blocos, cada um contendo 4 pavimentos e 4 apartamento por pavimento, totalizando 144 unidades autônomas; a unidade avaliando situa-se no 2º pavimento do Bloco 1; vista normal, para o caminho interno de acesso de veículos, sem bloqueio; não possui elevador.

QUESITO 2: *Descreva o n. Perito o padrão das construções vizinhas, padrão da infraestrutura urbana da região e distâncias de polos importantes localização do imóvel.*



RESPOSTA: A região possui ocupação mista, contendo casas térreas e assobradas dos mais diversos padrões construtivos. Ao lado do Condomínio Requerente existe outro condomínio de apartamentos, de padrão similar, porém mais novo e, nos fundos, também existe outro condomínio recém construído, do mesmo padrão, porém de menores dimensões.

QUESITO 3: *Qual o valor médio do metro quadrado na região onde o imóvel se localiza e o valor unitário do apartamento pesquisado – com relação à área privativa?*

RESPOSTA: O valor unitário médio na região é de R\$ 2.436,94, sendo que o valor da unidade depende do seu estado de conservação e tamanho, podendo fazer variar esse valor.

QUESITO 4: *Qual a situação documental do imóvel?*

RESPOSTA: De acordo com a matrícula de fls. 130, o apartamento ainda encontra-se registrado em nome de *AF Construtora Ltda, CNPJ 55.412.506/0001-08.*

QUESITO 5: *Qual a idade aparente do imóvel?*

RESPOSTA: O imóvel possui idade aparente de 25 (vinte e cinco) anos.

QUESITO 6: *Pautando-se pela visita in loco, discorra o senhor Perito sobre as benfeitorias existentes no imóvel, distinguindo-se em benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias e apresentando suas características construtivas e de acabamento, bem como a qualidade do material empregado.*

RESPOSTA: Não há benfeitorias que agreguem valor significativo ao imóvel.

QUESITO 7: *Queira o Senhor Perito determinar o valor das benfeitorias e indicar quanto podem agregar no valor do imóvel, excetuando as benfeitorias voluptuárias que poderão ser retiradas pelo requerido.*

RESPOSTA: Não há benfeitorias que agreguem valor significativo ao imóvel.



QUESITO 8: *Descreva o senhor Perito o estado de conservação o imóvel, incluindo as áreas comuns e demais áreas vinculadas ao imóvel, como garagem.*

RESPOSTA: A unidade avaliando apresenta estado de conservação "d – entre regular e necessitando de reparos simples", de acordo com o estudo *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019*, do IBAPE/SP, o que também pode se atribuir às áreas comuns e à vaga destinada ao apartamento 21 – Bloco 1.



VII - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO** que se compõe de 53 (cinquenta e três) folhas datilografadas de um lado só, sem anexos, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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), diploma de Especialização em Engenharia de Segurança do Trabalho (Pós-graduação – FATEP), Especialização em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos (Pós-graduação – FATEP) – **Credenciado INCRA – Código FXAZ**, e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 21 de Agosto de 2.024.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984