



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme respeitável despacho de fls. 20 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do bem descrito abaixo:

Imóvel localizado na Rua José Penatti, nº 191, apartamento 41 do Edifício Condomínio Residencial Colina Verde, Bairro Jardim Santa Isabel, Piracicaba. Matriculado sob nº 80.923 do 2º C.R.I de Piracicaba.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

Abaixo, as figuras extraídas do Geoprocessamento de Piracicaba ilustram a localização do imóvel:





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 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel está inserido na Macrozona de Urbanização Consolidada, Zona Urbana de Requalificação de Bairros 1 – ZURB 1 e cadastrado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	01.15.0053.1539.0045
------------------------	----------------------



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 2022

Nº: CVV-241722/2022
Chave: FB2CBB6D

Certifico que, ao imóvel situado a RUA JOSÉ PENATTI, Nº 191, MORUMBI - PIRACICABA/SP - CEP: 13420-721, propriedade de MAX ALAN BUENO, com 14.440,00 (m²) de área territorial, 47,27 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.15.0053.1539.0045 | 1539891, foi atribuído para o exercício de 2022 o valor venal de **R\$ 23.827,99** (Vinte e Três Mil, Oitocentos e Vinte e Sete Reais e Noventa e Nove Centavos).

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: MAX ALAN BUENO

COMPROMISSÁRIO:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.15.0053.1539.0045

LOGRADOURO: RUA JOSÉ PENATTI, Nº 191

BAIRRO: MORUMBI

CEP: 13420-721

I.C. REDUZIDO: 1539891

COMPLEMENTO: AP 41 BL 3 3ª ANDAR

QUADRA:

LOTE:

BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO: CARTÓRIO

M: 2 - CARTÓRIO DE SEGUNDO OFÍCIO (PIRACICABA-SP)

C: 2 - CARTÓRIO DE SEGUNDO OFÍCIO (PIRACICABA-SP)

MATRÍCULA

80923

REGISTRO

4

AVERBAÇÃO

5

DATA MATRÍCULA

08/04/2014

VALOR VENAL:

TERRENO: 14.440,00 (m²) | R\$ 3.888,08 (Três Mil, Oitocentos e Oitenta e Oito Reais e Oito Centavos)

EDIFICAÇÃO: 47,27 (m²) | R\$ 19.939,90 (Dezenove Mil, Novecentos e Trinta e Nove Reais e Noventa Centavos)

TOTAL: R\$ 23.827,99 (Vinte e Três Mil, Oitocentos e Vinte e Sete Reais e Noventa e Nove Centavos)

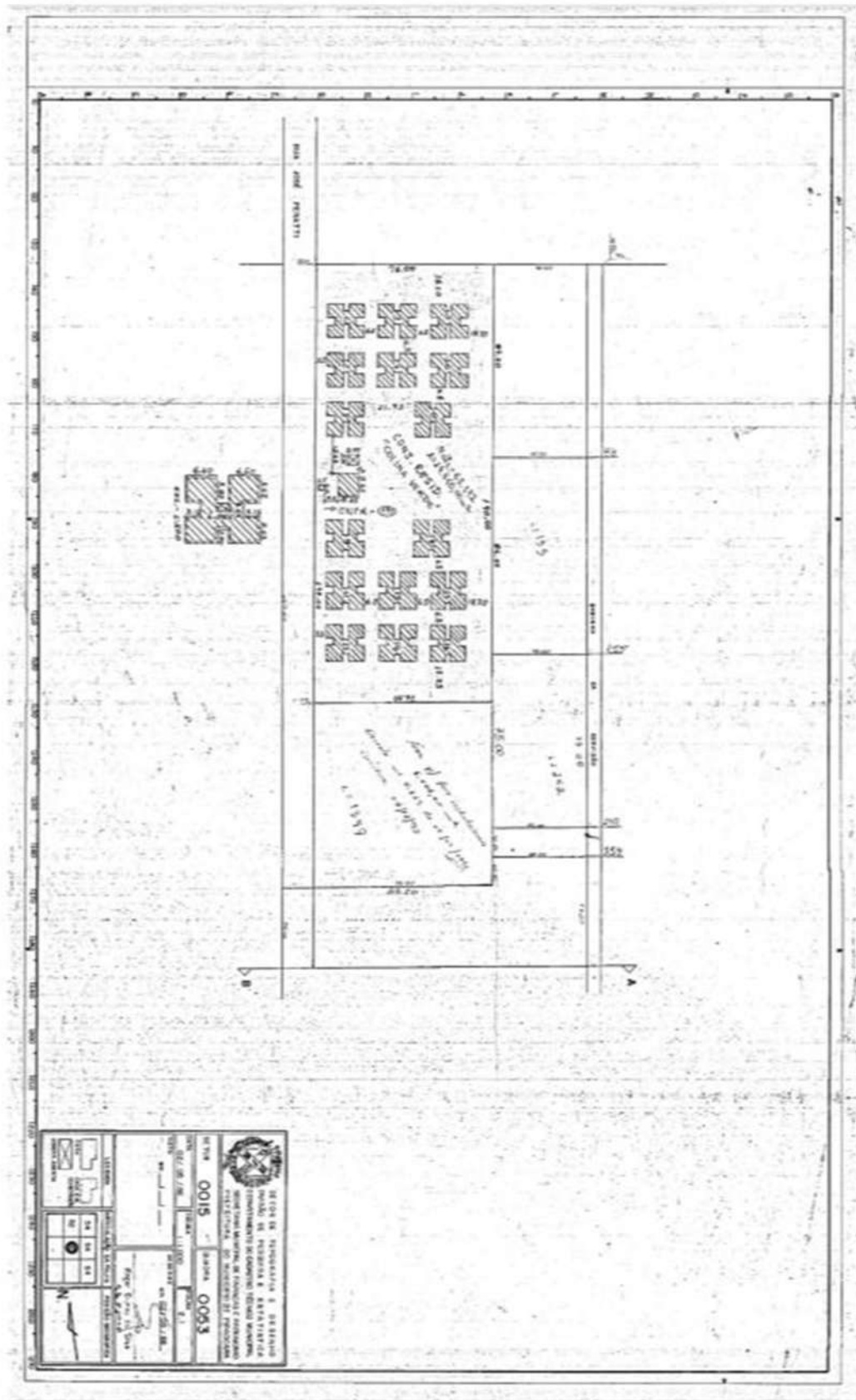
PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 25.039,52 (Vinte e Cinco Mil, Trinta e Nove Reais e Cinquenta e Dois Centavos)

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

PIRACICABA/SP, 08 de Novembro de 2022







2.4 - TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

80.923 - 2º Cartório Registro de Imóveis.

**2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos**
Piracicaba . SP

Antonio Rinaldo Filho
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640
CER 13.400-290 - Centro 28
Piracicaba / SP
Fone/fax: (19) 3447-3500

Para consulta,
acesse:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta>



Selo nº 1125163C30421437CRQOLX19J

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE PIRACICABA/SP

CERTIFICA. a pedido verbal do (a,s) interessado (a,s) que revendo o livro 2 de Registro Geral deste Oficial de Registro de Imóveis, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 80.923	DATA: 27/12/2005	Ficha 01F
------------------------------	-------------------	------------------	-----------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
IMÓVEL: APARTAMENTO DE N°. 41, localizado no 3°. Andar, do Bloco 03, do Edifício Condomínio "Residencial Colina Verde", situado na Rua José Penatti n°. 191, Bairro Dois Córregos, do Município, Comarca e 2°. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.
APARTAMENTO N°. 41, com 42,42 m² de área útil, 4,8512 m² de área comum, totalizando 47,2712 m² de área, com fração ideal de 0,390625% no terreno e nas partes comuns, na qual se encontra inserido o direito de utilização de 01 vaga descoberta e indeterminada de estacionamento.
PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília/DF, no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, C.N.P.J n°. 00.360.305/0001-04.
CONTRIBUINTE: Distrito 01, setor 15, quadra 0053, lote 1539, sub-lote 0000 e CPD n°. 713679 (em maior área).
REGISTROS ANTERIORES: R-22/48192 de 15/10/2003, R-25/48192 de 27/12/2005 (Instituição e Especificação de Condomínio) - Convenção Condominial, Livro 03, n°. 7228.
PROTOCOLO N°. 106.202 DE 06/12/2005.
A escritura autorizada: Angela Maria Torrezan (Angela Maria Torrezan) e o substituto do oficial Alexandre Gomes de Pinho (Alexandre Gomes de Pinho).

AV-1/80923:- Protocolo n°. 106.202 de 06/12/2005.
TRANSPORTE (PAR) - Conforme averbação de n°. 23, da matrícula n°. 48.192, deste Registro é lavrada a presente averbação para constar, que o imóvel desta matrícula destina-se ao Programa de Arrendamento Residencial - PAR, administrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, qualificada acima, como agente gestor, em atendimento ao disposto no artigo 2°. parágrafos 4°. e 5°. da Lei Federal n°. 10.188/2001, e sobre o imóvel matriculado incidem as seguintes restrições: I - não integra o ativo da CEF; II - não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; III - não compõe a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou

- continua no verso -

Protocolo nº 421.437 Página 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2022 às 07:14, sob o número WPAA22703195030. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004971-67.2022.8.26.0451 e código DEE9029.



fls. 29

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP			
LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 80.923	DATA: 27/12/2005	Ficha: 01V
extrajudicial; IV - não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; V - não é passível de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o imóvel que compõe o empreendimento, nos termos do instrumento particular firmado em Piracicaba, 04/09/2003. Piracicaba/SP, 27 de dezembro de 2005. As escreventes autorizadas: <u>Antonia Tabai Alves</u> (Antonia Tabai Alves) e <u>Angela Maria Torrezan</u> (Angela Maria Torrezan).			
AV-2/80923:- Protocolo n°. 106.202 de 06/12/2005. ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE - Pelo requerimento datado de 03/11/2005, firmado em Piracicaba/SP, e de conformidade com o documento expedido pelo SIAT (Sistema Integrado de Administração Tributária) da Prefeitura do Município de Piracicaba/SP em 23/09/2005, é lavrada a presente averbação para ficar constando que o imóvel matriculado, atualmente, encontra-se inscrito no distrito 01, setor 15, quadra 0053, lote 1539, sub-lote 0045 e inscrição n°. 1539891. Piracicaba/SP, 27 de dezembro de 2005. As escreventes autorizadas: <u>Antonia Tabai Alves</u> (Antonia Tabai Alves) e <u>Angela Maria Torrezan</u> (Angela Maria Torrezan).			
AV-3/80923:- Protocolo n°. 208.501 de 27/03/2014. CANCELAMENTO DE RESTRIÇÕES - FAR - Conforme autorizado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, no instrumento particular adiante mencionado, <u>ficam canceladas</u> as restrições mencionadas na averbação de n°. 01 retro, nos termos do § 7º, do artigo 2º. da Lei 10.188/2001, conforme cláusula 9ª., parágrafo primeiro do referido instrumento. Piracicaba/SP, 08 de abril de 2014. A escrevente autorizada responsável: <u>Vivian Angeleli Assalim de Sá</u> (Vivian Angeleli Assalim de Sá).			

Continua na ficha 02

Protocolo nº 421.437

Página 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLEMAR NIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 15:46, sob o número 10207305920198260451. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 102073059 2019 e código 7474508.



**2º** Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Piracicaba . SP

Antonio Rinaldo Filho
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640
CEP: 13.400-290 - Centro 30
Piracicaba / SP
Fone/fax: (19) 3447-3500

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 80.923	DATA: 08/04/2014	Ficha: 02F
------------------------------	-------------------	------------------	------------

R-4/80923:- Protocolo n°. 208.501 de 27/03/2014.
COMPRA E VENDA - Pelo instrumento particular datado de 08/02/2013, firmado em Piracicaba/SP, lavrado nos termos do artigo 8º. da Lei Federal n°. 10.188/2001, a proprietária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, retro qualificada, transmitiu por compra e venda a 1) **MAX ALAN BUENO**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico de produção automotor, RG n°. 35.060.054-5-SSP/SP, CPF n°. 223.962.638-03, residente e domiciliado em Piracicaba/SP, na Rua José Fenatti n°. 191, bl. 03, ap. 41, Dois Córregos; e 2) **DÉBORA GRASIELE SILVA**, brasileira, solteira, maior, do lar, RG n°. 41.009.747-0-SSP/SP, CPF n°. 336.041.198-63, residente e domiciliada em Piracicaba/SP, na José Fenatti n°. 191, bl. 03, ap. 41, Dois Córregos, o **IMÓVEL MATRICULADO**, pelo preço de R\$ 35.316,00, sendo R\$ 19.442,80 pagos com recursos da conta vinculada de FGTS e R\$ 16.873,20 com valor atualizado das taxas de arrendamento pagas, em cumprimento ao instrumento particular de arrendamento residencial com opção de compra firmada com a vendedora, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR. Piracicaba/SP, 08 de abril de 2014. A escrevente autorizada responsável: Vivian Angeleli Assalim de Sá (Vivian Angeleli Assalim de Sá).

AV-5/80923:- Protocolo n°. 208.501 de 27/03/2014.
RESTRICÇÃO - INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA (ART. 8º. PARÁGRAFO 1º. DA LEI FEDERAL N°. 10.188/2001) - Nos termos do disposto na cláusula 9ª., parágrafo 2º. do instrumento particular retro, e consoante o disposto no artigo 8º., parágrafo 1º. da Lei Federal n°. 10.188/2001, é lavrada a presente averbação para constar que ficam os adquirentes **impedidos**, no prazo de 24 meses, a contar da data do citado instrumento particular, de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel matriculado. Piracicaba/SP, 08 de abril de 2014. A escrevente autorizada responsável: Vivian Angeleli Assalim de Sá (Vivian Angeleli Assalim de Sá).

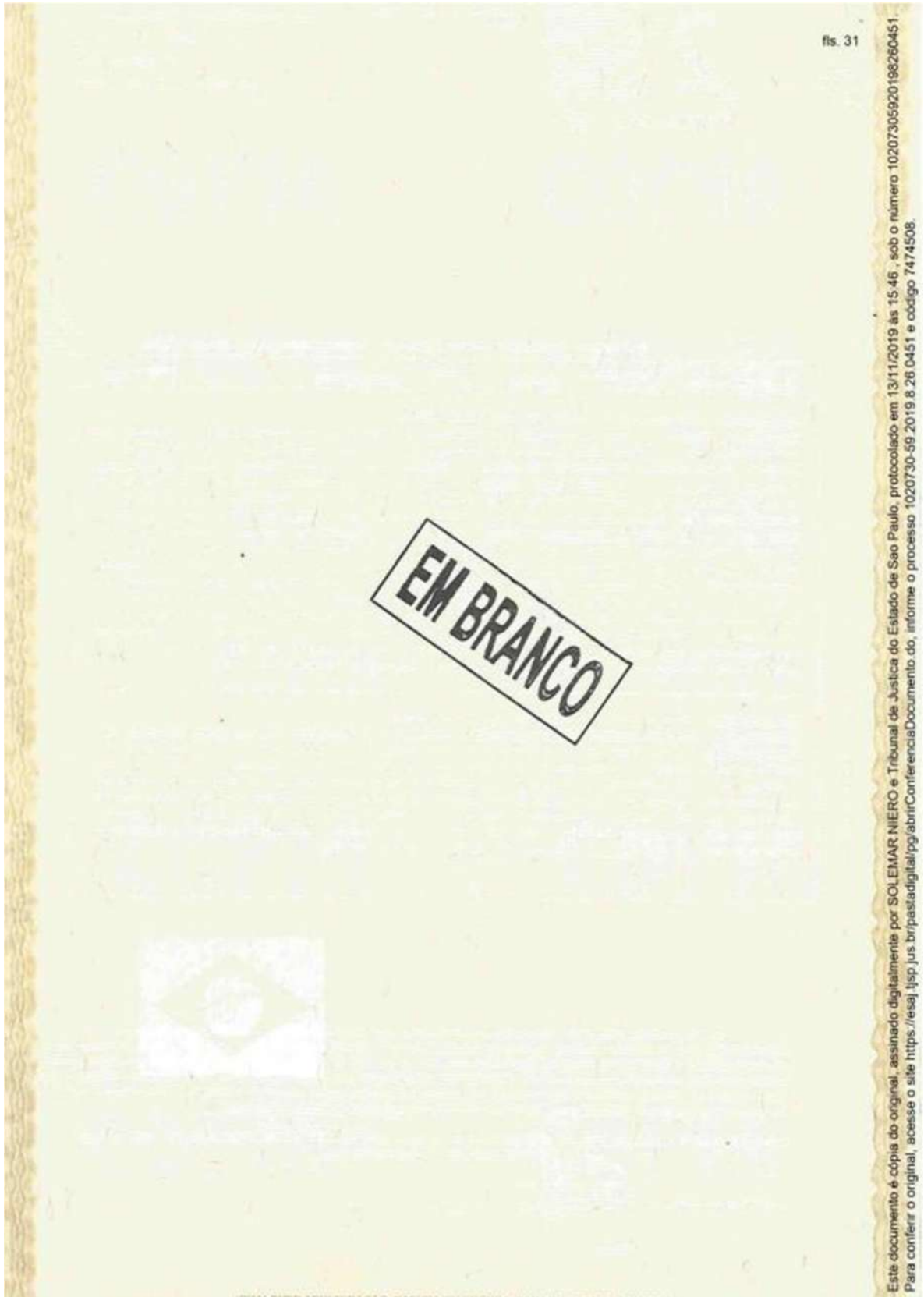
Nº do pedido: 421.437. Extraída e verificada por Poliana Cristina de Oliveira Munhoz.
CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula de n.º 80923, tem a sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, até o dia útil imediatamente anterior a expedição desta, integralmente noticiados nesta cópia. CERTIFICO ainda que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73. Piracicaba/SP, 23 de setembro de 2019. (09:38:34). Escrevente autorizada: Danielle de Abreu Gonçalves.

Oficial R\$31,68 - Estado R\$9,00 - IPESP R\$6,16 - Reg. Civil R\$1,67 - Trib. Just. R\$2,17 - MP R\$ 1,52 - ISS R\$0,63 - Total R\$52,83.

Confirmada por: Danielle de Abreu Gonçalves
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 421.437 Página 3

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004971-67.2022.8.26.0451 e código DEE9029.



fls. 31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOLEMAR NIERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2019 às 15:46, sob o número 10207305920198260451. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020730-59/2019 e código 7474508.



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 22 de setembro de 2022, às 10:30 horas, na Rua Jose Penatti, nº 191, apartamento 41 do Edifício Condomínio Residencial Colina Verde, Bairro Jardim Santa Isabel, Piracicaba ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pelo senhor Zaqueu Bueno.

3.1 - DO TERRENO

O terreno em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	COTA/GREIDE: No nível da via	TOPOGRAFIA: Aclive
SITUAÇÃO: Meio de Quadra	SUPERFÍCIE: Seco	
FRAÇÃO IDEAL: 0,390625%		

3.2 - DO PRÉDIO

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

USO: Residencial	Nº DE PAVIMENTOS: 04	16 BLOCOS	Nº DE ELEVADORES: 0
PADRÃO: Simples	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de Reparos Simples.		IDADE: 17 anos
IDENTIFICAÇÃO DOS PAVIMENTOS: 04 pavimentos tipo com 04 apartamentos por andar.			



O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com portaria, área de circulação, área de convivência, estacionamento, salão de festa, churrasqueira, quadra poliesportiva e playground. O Condomínio é composto de 16 (dezesesseis) blocos, contendo 04 (quatro) pavimentos cada, com 04 (quatro) apartamentos por andar.

3.3 - DA UNIDADE AVALIANDA

A unidade avalianda possui as seguintes características:

TIPO: Apartamento	USO: Residencial	Nº DE PAVIMENTOS: 01	IDADE: 17 anos
PADRÃO: Simples	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de Reparos Simples		Nº DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO: 01
ÁREAS AVERBADAS: UNIDADE: 14	PRIVATIVA: 42,42 m ²	DE USO COMUM: 4,8512 m ²	TOTAL: 47,2712 m ²

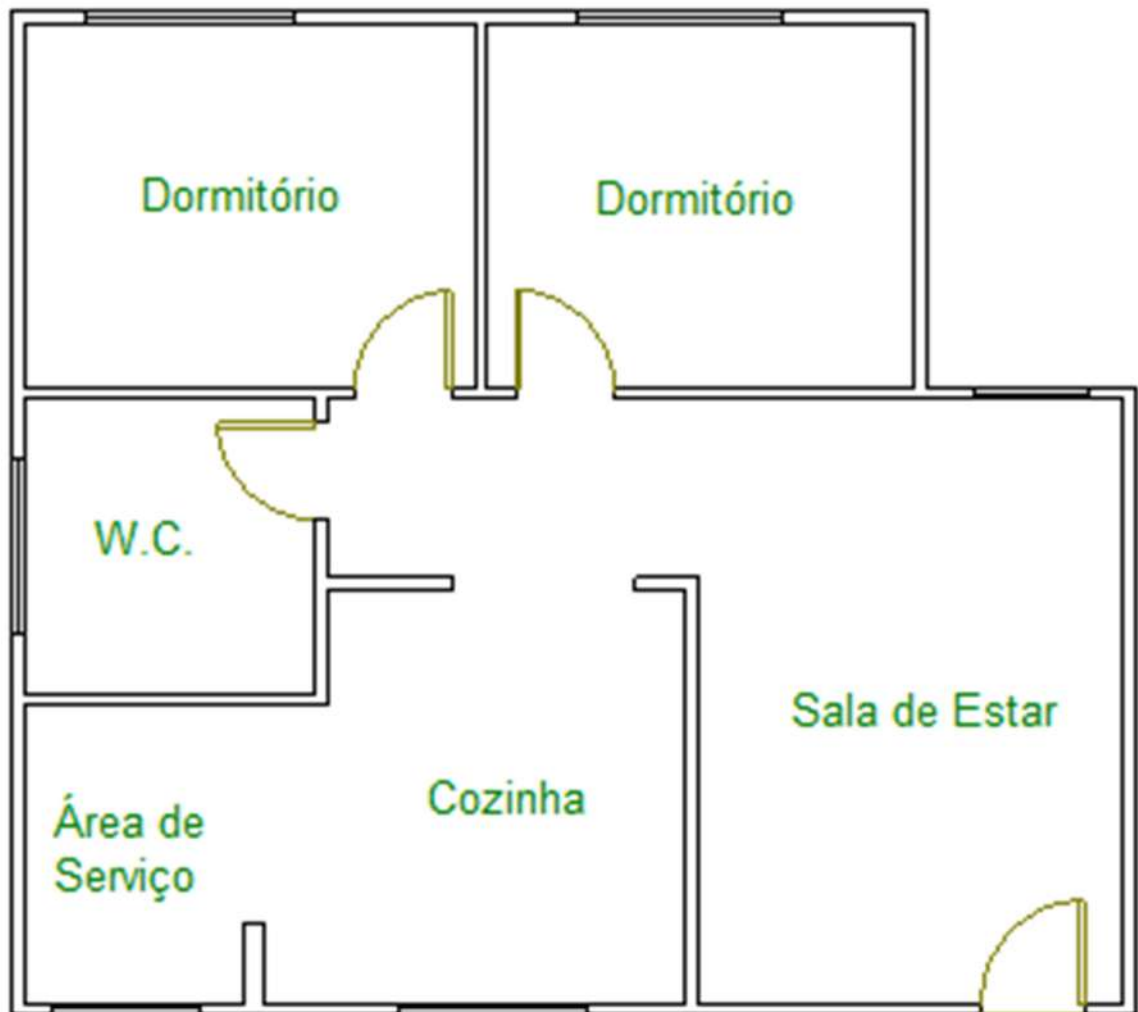
O apartamento nº 14, objeto da presente avaliação, está localizado no térreo do Bloco 03, com 42,42 m² de área útil, 4,8512 m² de área comum, totalizando 47,2712 m² de área, com fração ideal de 0,390625% no terreno e nas partes comuns, cabendo ao citado apartamento o direito de utilização de 01 (uma) vaga indeterminada de estacionamento, de acordo com descrito na matrícula 80.923 do 2º C.R.I de Piracicaba.

O apartamento é composto de 02 (dois) dormitórios, banheiro, sala de estar, cozinha e área de serviço.



3.4 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o croqui do imóvel, bem como arquivo fotográfico:



CROQUI DO IMÓVEL.



FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO CODNOMÍNIO.



FOTO 05



VISTA DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO.

FOTO 06



VISTA DO PLAYGROUND DO CONDOMÍNIO.



FOTO 07



VISTA DO SALÃO DE FESTAS DO CONDOMÍNIO.

FOTO 08



VISTA DA CHURRASQUEIRA DO CONDOMÍNIO.

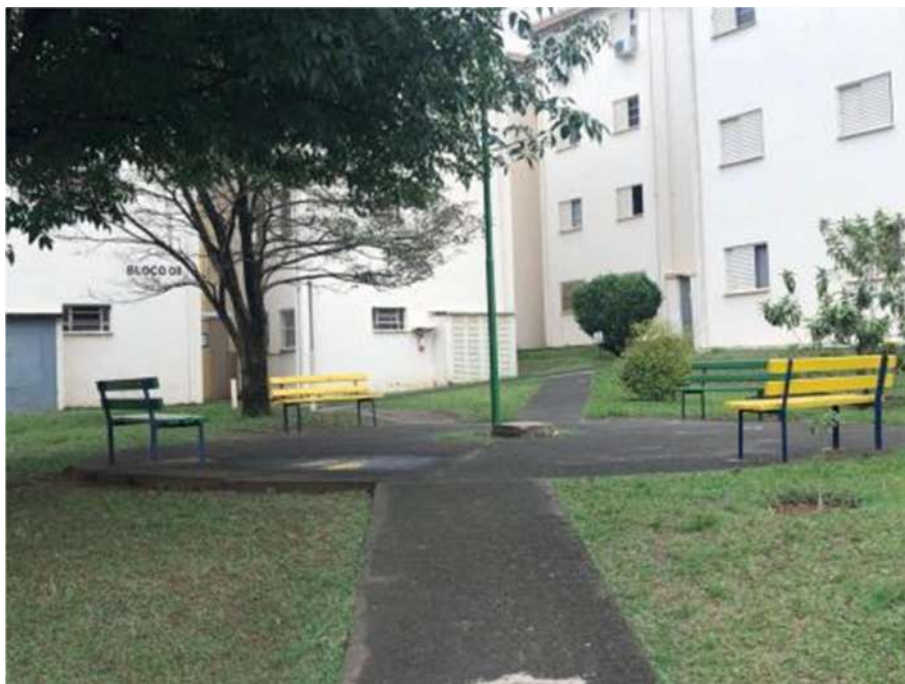


FOTO 09



VISTA DA QUADRA POLIESPORTIVA DO CONDOMÍNIO.

FOTO 10



VISTA DA ÁREA DE CONVIVÊNCIA DO CONDOMÍNIO.



FOTO 11



VISTA DO ESTACIONAMENTO DO CONDOMÍNIO.

FOTO 12



VISTA DA GARAGEM DO IMÓVEL.



FOTO 13



VISTA DA ENTRADA DO BLOCO 03.

FOTO 14



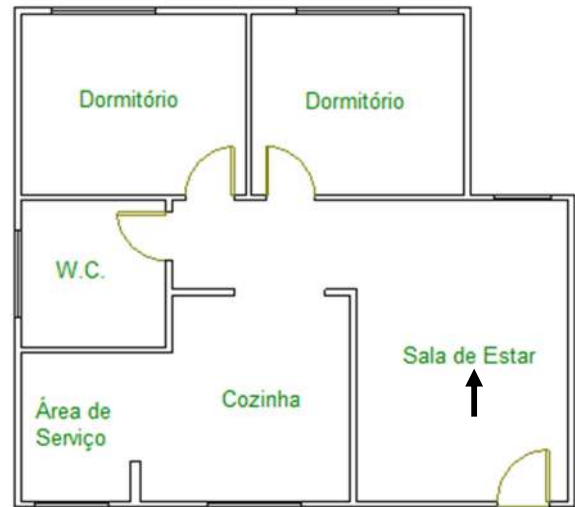
VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



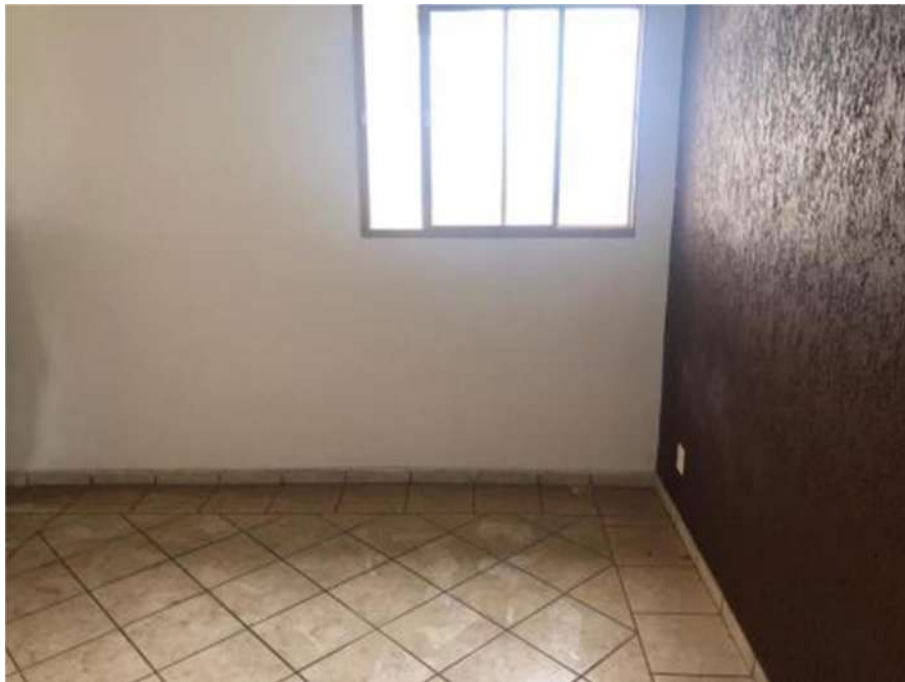
FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio.
Abrir (folha de eixo vertical).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



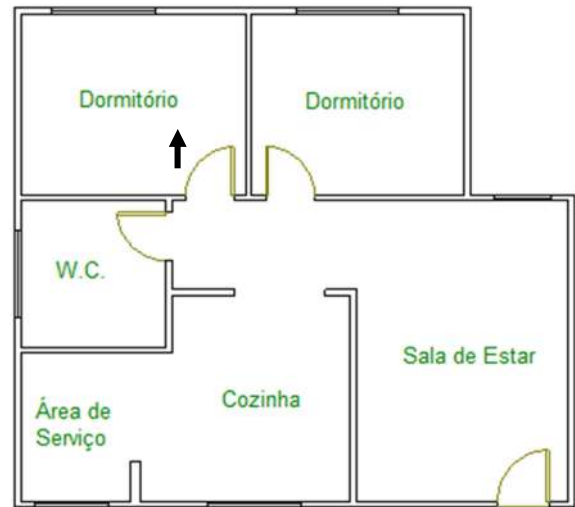
VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio.
Abrir (folha de eixo vertical).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



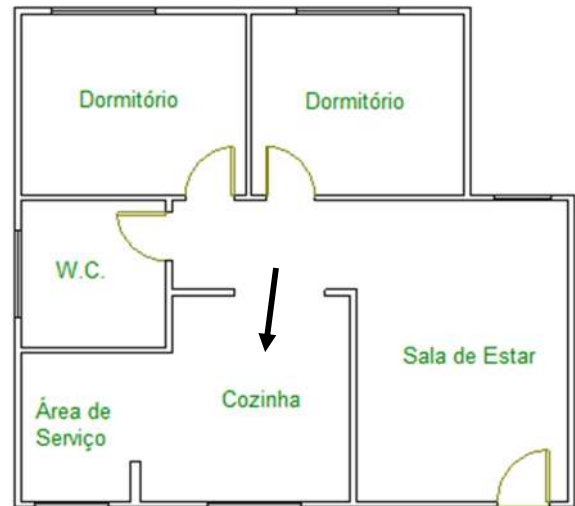
VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).
JANELA(S): Ferro com vidro.
Corrediça.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.



FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).
JANELA(S): Ferro.
Abrir (folha de eixo vertical).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1 - METODOLOGIA

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, adotando-se o seguinte procedimento:

* efetuou-se pesquisa de mercado de apartamentos em oferta para venda, situados na mesma região do imóvel avaliando;

* após investigados e selecionados, estes dados de mercado foram homogeneizados quanto à situação, dimensões (área útil), dormitórios, padrão, idade aparente e número de garagem, segundo o critério do metro quadrado médio aplicando os respectivos fatores de valorização ou desvalorização;

* os valores obtidos na pesquisa conduziram ao valor médio unitário de apartamento praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor de venda do apartamento em estudo.



4.2 - VALOR UNITÁRIO DE APARTAMENTO

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculo adotados para a homogeneização, em conformidade com as diretrizes expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653 encontram-se identificado no **ANEXO I**, ao presente trabalho e conduziram ao seguinte valor unitário:

$$\underline{Vu = R\$ 2.913,72/m^2}$$

VALOR DO APARTAMENTO

O valor do apartamento será dado pela seguinte fórmula:

$$\boxed{Va = Au \times Vu}, \text{ onde:}$$

Va : valor do apto;

Au : área útil= 42,42 m²;

Vu : valor unitário = R\$ 2.913,72/m².

Substituindo os valores e calculando:

$$Va = 42,42 \text{ m}^2 \times R\$ 2.913,72/m^2$$

$$Va = 123.600,00$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{\underline{VALOR DO APTO = R\$ 124.000,00}}$$

(Cento e vinte e quatro mil reais)

Data base: NOVEMBRO DE 2022.



5 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MAX ALAN BUENO**, em face de **DÉBORA GRASIELE SILVA**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 124.000,00

(Vinte e quatro mil reais)

Data base: novembro de 2022.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

VT = R\$ 62.000,00

(Sessenta e dois mil reais)

Data base: novembro de 2022.

VALOR DE 25% DO IMÓVEL

VT = R\$ 31.000,00

(Trinta e um mil reais)

Data base: novembro de 2022.





6 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 29 (vinte e nove) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação.

Piracicaba, 16 de novembro de 2022.

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



ANEXO I

ELEMENTOS DE PESQUISA



ANEXO I

TRATAMENTO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Crerios adotados para homogeneizaçaõ dos elementos de pesquisa:

1. Área Útil

Considerou-se na avaliaçaõ apenas a área útil dos elementos pesquisados.

2. Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto 0,90

3. Padrão

Considera a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.

Padrão do avaliando APS PADRÃO SIMPLES

Fator de comercializaçaõ 1,472

4. Obsolescencia e estado de conservaçaõ

Considera a valia inversamente proporcional ao obsolescencia e ao estado de conservaçaõ (Foc), calculado através de uma adequaçaõ do método Ross/Heideck pelas seguintes expressões:

$$F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$$

$$K = 1 - C - (1 - C) \cdot \left[\frac{1}{2} \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$$

Idade da edificaçaõ avalianda (Ie)..... 17 anos

Vida referencial (Ir)..... 60 anos

Valor residual correspondente ao padrão (R)... 20%

Coefficiente de Heideck (C) 18,10%

Foc 0,736

5. Dormitórios

Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de dormitórios.

Número de dorm. do avaliando (paradigma)..... 2

Variaçaõ escalar acumulativa..... 0,05

6. Vagas de Garagem

Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Número de vagas do avaliando (paradigma)..... 1

Variaçaõ escalar acumulativa..... 0,05



Elemento Comparativo 1

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua José Penatti, 191

Bairro..... Jardim Santa Isabel

Área Útil..... 42,420

Dormitórios..... 2

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Simples

Fator de comercialização..... 1,472

Idade (Ie)..... 17

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,736

Valor..... R\$ 140.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Imobiliária Menegalli

Data..... 08/11/22

Fonte..... Ref.: AP0459

Fone..... (19) 3426-0030

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 140.000,00

B - Área Útil..... 42,420

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

$$VU = \text{R\$ } 2.970,30 \text{ /m}^2$$



Elemento Comparativo 2

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua José Penatti, 191

Bairro..... Jardim Santa Isabel

Área Útil..... 42,420

Dormitórios..... 2

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Simples

Fator de comercialização..... 1,472

Idade (Ie)..... 17

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,736

Valor..... R\$ 135.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Unio Consultoria Imobiliária

Data..... 08/11/22

Fonte..... Ref.: AP0965

Fone..... (19) 3375-7404

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 135.000,00

B - Área Útil..... 42,42

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

$$VU = \text{R\$ } 2.864,21 \text{ /m}^2$$



Elemento Comparativo 3

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua José Penatti, 191

Bairro..... Jardim Santa Isabel

Área Útil..... 42,420

Dormitórios..... 2

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Simples

Fator de comercialização..... 1,472

Idade (Ie)..... 17

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,736

Valor..... R\$ 145.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Jardim Consultoria Negócios Imobiliários

Data..... 08/11/22

Fonte..... Ref.: AP01235

Fone..... (19) 3402-1230

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 145.000,00

B - Área Útil..... 42,42

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

$$VU = \text{R\$ } 3.076,38 \text{ /m}^2$$



Elemento Comparativo 4

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua José Penatti, 191

Bairro..... Jardim Santa Isabel

Área Útil..... 42,420

Dormitórios..... 2

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Simples

Fator de comercialização..... 1,472

Idade (Ie)..... 17

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,736

Valor..... R\$ 144.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Miguel Imóveis

Data..... 08/11/22

Fonte..... Ref.: 20999

Fone..... (19) 3447-3699

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 144.000,00

B - Área Útil..... 42,42

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

$$VU = \text{R\$ } 3.055,16 \text{ /m}^2$$



Elemento Comparativo 5

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua José Penatti, 191

Bairro..... Jardim Santa Isabel

Área Útil..... 42,420

Dormitórios..... 2

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Simples

Fator de comercialização..... 1,472

Idade (Ie)..... 17

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,736

Valor..... R\$ 140.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Modelo Gestão Imobiliária

Data..... 08/11/22

Fonte..... Ref.: AP2561

Fone..... (19) 3422-6954

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 140.000,00

B - Área Útil..... 42,42

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

$$VU = \text{R\$ } 2.970,30 \text{ /m}^2$$



Elemento Comparativo 6

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua José Penatti, 191

Bairro..... Jardim Santa Isabel

Área Útil..... 42,420

Dormitórios..... 2

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Simples

Fator de comercialização..... 1,472

Idade (Ie)..... 17

Vida referencial (Ir) 60

Valor residual (R)..... 20%

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,736

Valor..... R\$ 120.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Duo Imóveis

Data..... 08/11/22

Fonte..... Ref.: AP4340

Fone..... (19) 2533-3333

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 120.000,00

B - Área Útil..... 42,42

C - Fator Elasticidade..... 0,9000

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 1,0000

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

G - Fator Garagem..... 1,0000

Fórmula:

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G$$

$$VU = \text{R\$ } 2.545,97 \text{ /m}^2$$



<i>Elementos de Pesquisa.</i>	<i>Valor Unitário (Vu)</i>
1	R\$ 2.970,30
2	R\$ 2.864,21
3	R\$ 3.076,38
4	R\$ 3.055,16
5	R\$ 2.970,30
6	R\$ 2.545,97
<i>Média Saneada</i>	R\$ 2.913,72
<i>Limite Inferior (-30%)</i>	R\$ 2.039,60
<i>Limite Superior (+30%)</i>	R\$ 3.787,84
<i>Valor Unitário Médio</i>	R\$ 2.913,72