



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme respeitável despacho de fls. 290/291 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do bem descrito abaixo:

Imóvel localizado na Rua do Porto, nº 1729, Centro, Piracicaba-SP. Transcrição nº 31.423 do 1º 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:

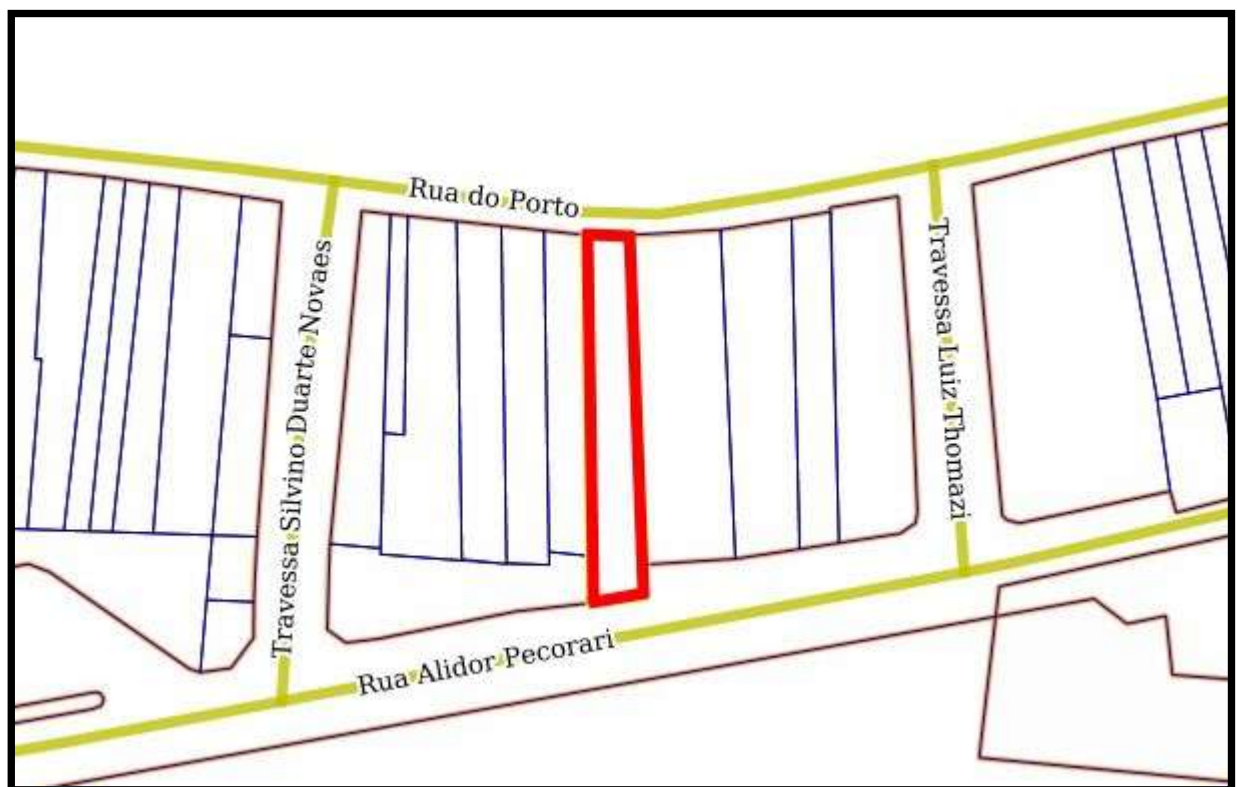




FOTO AÉREA DO LOCAL



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 01 e cadastrado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	01.01.0033.0164.0000
------------------------	----------------------



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-63263/2022
Chave: 16D96380

Certifico que, ao imóvel situado a RUA DO PORTO, Nº 1729, CENTRO - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-830, propriedade de JOSE MARIA FERREIRA, com 360,88 (m²) de área territorial, 175,84 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.01.0033.0164.0000 | 6816, foi atribuído para o exercício de 2022 o valor venal de **R\$ 104.438,35 (Cento e Quatro Mil, Quatrocentos e Trinta e Oito Reais e Trinta e Cinco Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: JOSE MARIA FERREIRA

COMPROMISSÁRIO:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.01.0033.0164.0000

LOGRADOURO: RUA DO PORTO, Nº 1729

BAIRRO: CENTRO

CEP: 13400-830

I.C. REDUZIDO: 6816

COMPLEMENTO:

QUADRA:

LOTE:

BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO: CARTÓRIO

C 5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)

MATRÍCULA

REGISTRO

AVERBAÇÃO

DATA MATRÍCULA

VALOR VENAL:

TERRENO: 360,88 (m²) | R\$ 79.732,83 (Setenta e Nove Mil, Setecentos e Trinta e Dois Reais e Oitenta e Três Centavos)

EDIFICAÇÃO: 175,84 (m²) | R\$ 24.705,52 (Vinte e Quatro Mil, Setecentos e Cinco Reais e Cinquenta e Dois Centavos)

TOTAL: R\$ 104.438,35 (Cento e Quatro Mil, Quatrocentos e Trinta e Oito Reais e Trinta e Cinco Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 106.965,42 (Cento e Seis Mil, Novecentos e Sessenta e Cinco Reais e Quarenta e Dois Centavos)

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

PIRACICABA/SP, 04 de Abril de 2022





2.4 - TÍTULO AQUISITIVO

TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL

31.423 - 1º Cartório de Registro de Imóveis.

fls. 48

 **primeiro registro de imóveis e anexos**
Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

CERTIDÃO

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que revendo os livros deste Registro, deles consta:

TRANSCRIÇÃO	31.423
LIVRO	3-Y
FOLHA(S)	165
DATA	04/07/1961
TRANSCRIÇÃO ANTERIOR	15.583 do livro 3-J e 30.507 e 30.508 do livro 3-X
CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES	O prédio sob nº 1.729 da Rua do Porto, desta cidade, com terreno que mede seis metros e vinte e seis centímetros de frente; cinquenta e cinco metros da frente aos fundos, na divisa com José Maria da Silva; quarenta e cinco metros da frente aos fundos, na divisa com o prédio nº 1.713, dos transmitentes; e nos fundos mede a mesma largura, isto é, seis metros e vinte e seis centímetros e divide com sucessores do Dr. Henrique Nehring.
ADQUIRENTE	JOSÉ MARIA FERREIRA e sua mulher d ^a ROSALINA PEREIRA FERREIRA, brasileiros, proprietários, domiciliados nesta cidade.
TRANSMITENTE	OLIVIO CAPRECCI e sua mulher d ^a ZULMIRA PEREIRA CAPRECCI e ADELINO PEREIRA PINTO e sua mulher d ^a LEONILDA MANTONI PEREIRA, brasileiros, proprietários, domiciliados nesta cidade.
TÍTULO	Divisão Amigavel.
FORMA DO TÍTULO	Escritura pública de 03/04/1961, lavrada nas notas do 3º Tabelião Ricardo Ferraz de Arruda Pinto, desta cidade.
VALOR DO CONTRATO	Cr\$50.000,00 (cincoenta mil cruzeiros).
CONDIÇÕES	Não há.
AVERBAÇÕES	Não há.

CERTIFICO, que a presente foi extraída em inteiro teor da transcrição nº 31423, e refere-se aos atos praticados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO CRISTIAN BRANDAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2020 às 11:09, sob o número 10195836120208260451. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1019583-61.2020.8.26.0451 e código 9436A14.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RAÇURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



até o dia imediatamente anterior à emissão.

Certifica finalmente, que em 29/12/1934 (Decreto Estadual 6884, alterado pelos Decretos Estaduais 7030, de 25/03/1935 e 9977, de 06/02/1939) a comarca de Piracicaba foi dividida em duas circunscrições, cuja divisa foi alterada em 06/02/1939 (Decreto Estadual 9977) e posteriormente em 02/02/1942 (Decreto-Lei Estadual 12536), cujos textos estão disponíveis em nosso site e na sede do cartório.

Pedido de certidão nº 347.608 (Válida por 30 dias).

Piracicaba, 22 de outubro de 2020.

Revisor/Conferente
Daniela M. Cazon
Escrevente

Sandra Regina Jatauro Martins - Escrevente

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Emolumentos:	R\$ 32,97
Ao Estado:	R\$ 9,37
Ao Ipesp:	R\$ 6,41
Ao Registro Civil:	R\$ 1,74
Ao Tribunal de Justiça:	R\$ 2,26
Município:	R\$ 0,66
Min. Público:	R\$ 1,58
Total Geral:	R\$ 54,99



Para verificar a autenticidade deste documento, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br>, valendo-se da leitura deste "QR-Code"



QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO CRISTIAN BRANDAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2020 às 11:09, sob o número 1019583-61.2020.8.26.0451 e código 9438A14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1019583-61.2020.8.26.0451 e código C7EF8A3.



3 - VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 22 de fevereiro de 2022, às 9:00 horas, na Rua do Porto, nº 1729, Centro, Piracicaba, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pelo Requerente senhor Oswaldo Ferraz Filho seus advogados doutores Eduardo Cristian Brandão e Vitor de Souza Formaggio e pela sua assistente técnica senhora Daniela Ferraz, bem como pela advogada da Requerida, Doutora Paula Françoso Mendonça de Souza.

Cumpre salientar que o imóvel avaliando está inserido em área de Tombamento como Patrimônio Histórico Cultura de Piracicaba, de acordo com os Decretos nº 8649/1999, 9294/2000 e 10643/2004 do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural da Prefeitura Municipal de Piracicaba.

Além disso, a condição de solo do imóvel avaliando está sujeito à inundações/enchentes, de forma temporária, normalmente devido às cheias do Rio Piracicaba ou períodos de chuvas recorrentes fortes.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	COTA/GREIDE: No nível da via	SUPERFÍCIE: Alagadiço
SITUAÇÃO: Meio de quadra	TOPOGRAFIA: Plano	
PERÍMETRO		MEDIDAS
Frente		6,26 m
Fundos		6,26 m
Lateral Direita		55,00 m
Lateral Esquerda		40,70 m
ÁREA DO TERRENO		360,88 m²



3.2 - DAS BENFEITORIAS

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

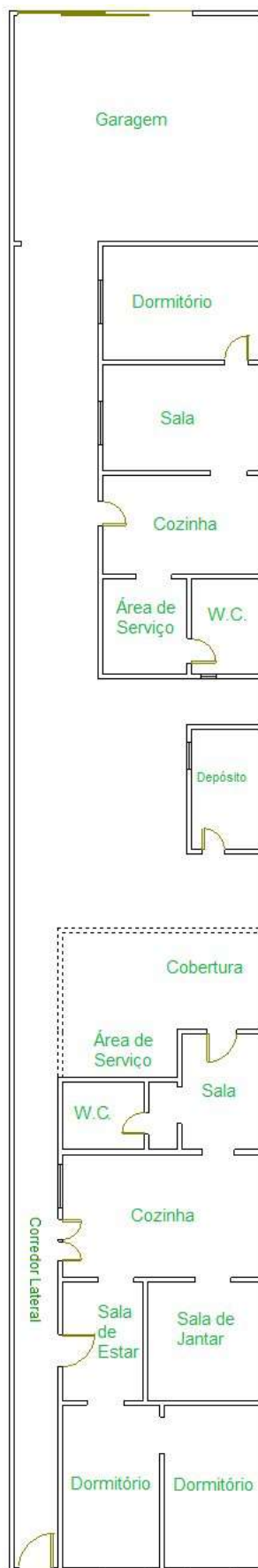
CASA

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa
IDADE*: 30 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 01	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de Reparos Simples a Importantes
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 175,84 m ²	

* Idade de acordo com a vida útil

3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

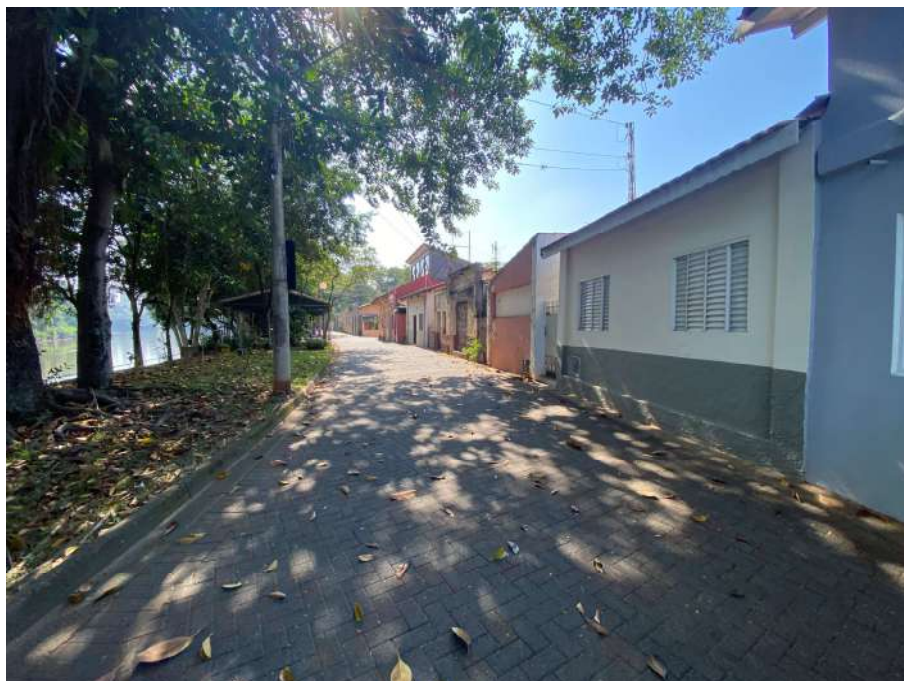
Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:



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 IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

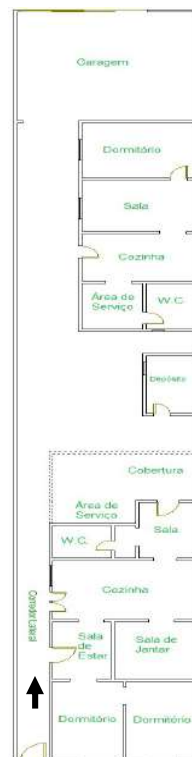
PISO: Pintura sobre cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Ferro com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

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



VISTA DO CORREDOR LATERAL.



FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

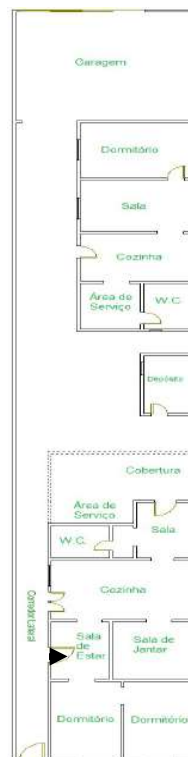
PISO: Pintura sobre cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Ferro com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

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



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

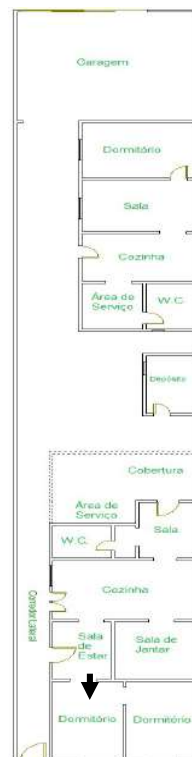
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

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 DO DORMITÓRIO.



FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre cimento.

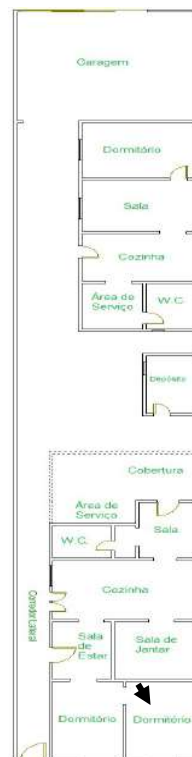
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

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 DO DORMITÓRIO.



FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre cimento.

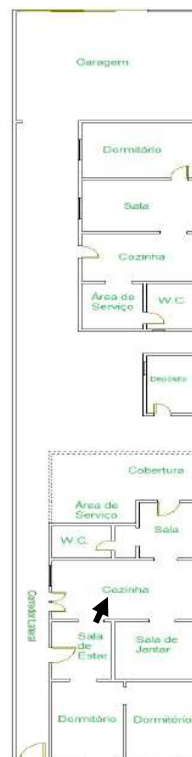
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

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



VISTA DA COZINHA.



FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre cimento.

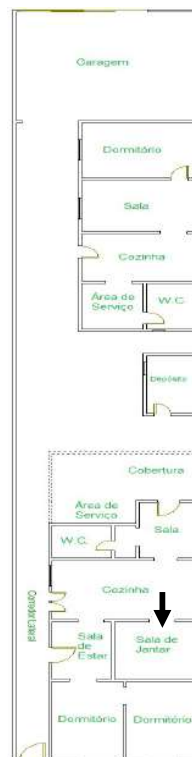
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Sem janela(s).

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



VISTA DA SALA DE JANTAR.



FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre cimento.

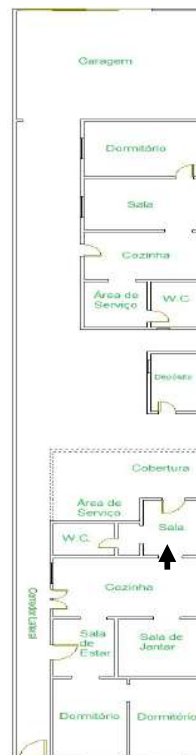
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Sem janela(s).

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



VISTA DA SALA.

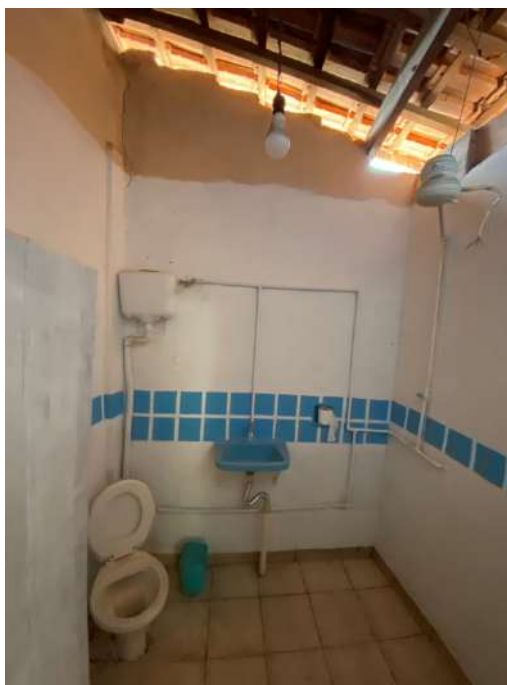
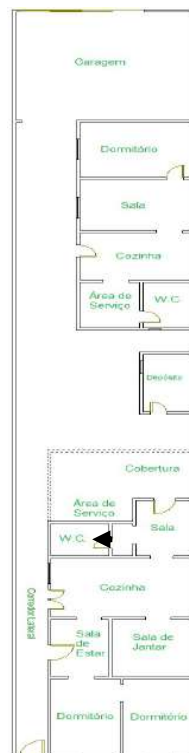


FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Pintura sobre cimento.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Sem janela(s).

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



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

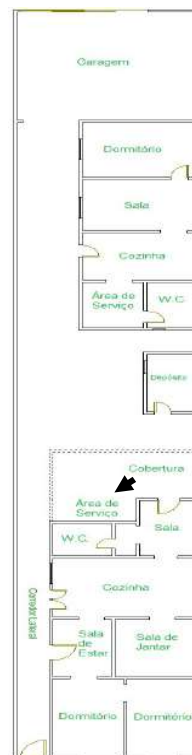
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Ferro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Sem janela(s).

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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

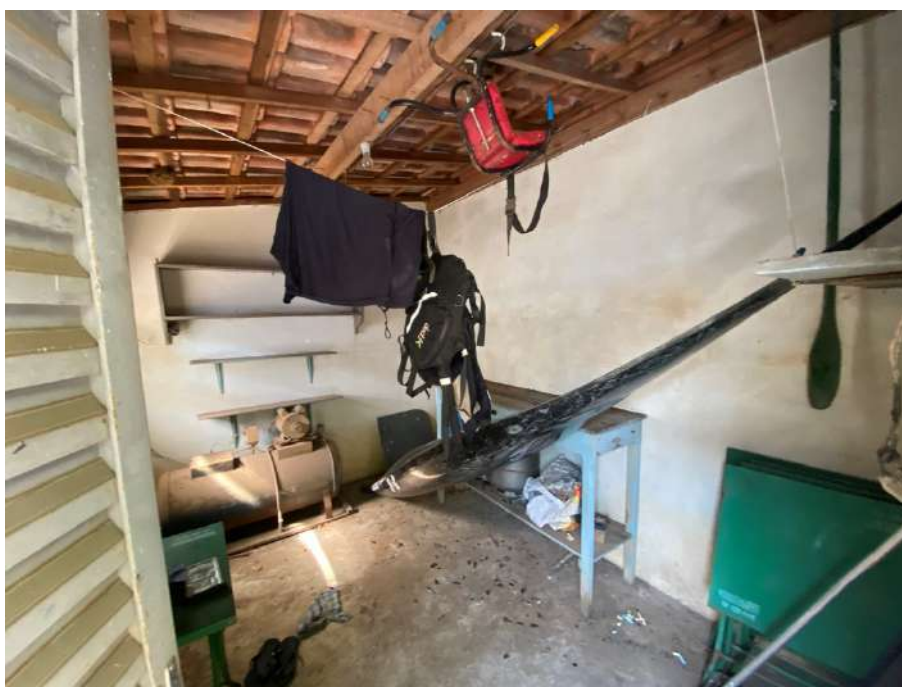
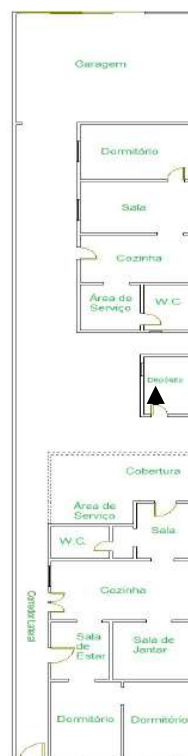
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Ferro.
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 DEPÓSITO.



FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.

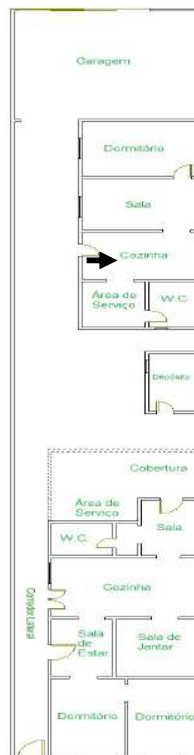
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Ferro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Sem janela(s).

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



VISTA DA COZINHA.



FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

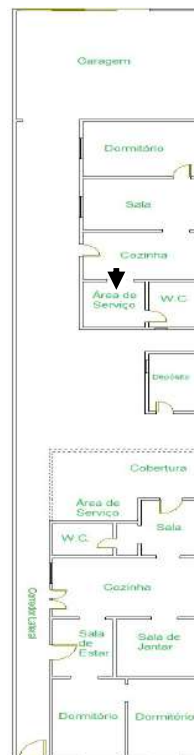
PISO: Pedra.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

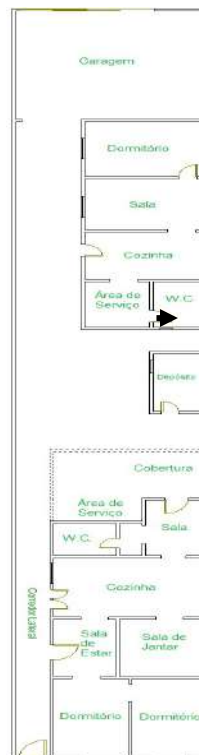


FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Pedra.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Telhado aparente.
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 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pedra.

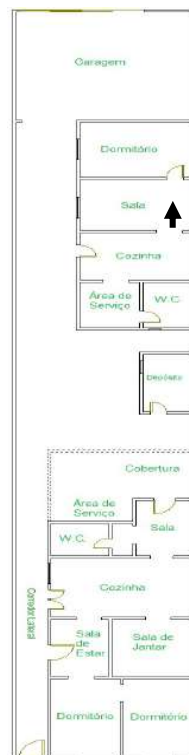
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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



VISTA DA SALA.



FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Ferro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro.
Abrir (folha de eixo vertical).

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



VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

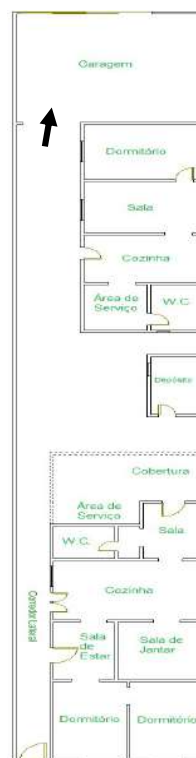
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Ferro.
Correr.

JANELA(S): Sem janela(s).

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



VISTA DA GARAGEM.



4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

A Engenharia de Avaliações é o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens, que necessita de profissional com sólidos conhecimentos técnicos sobre regressões lineares, custos, estatística, matemática e Engenharia Econômica, visto que é realizada por vários métodos: Comparativos de Dados de Mercado, Custo, Método da Renda e outros.

O presente laudo tem como diretriz as disposições expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653, que relata: “a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Consiste em determinar o valor do bem avaliando, por meio da somatória da parcela do montante do terreno com as benfeitorias erigidas, conforme descrito no corpo de laudo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.



4.1 - VALOR DO TERRENO

Para determinação do valor do terreno, o procedimento empregado na presente avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este, conforme descrito na norma, o preferencial para identificação do valor mercadológico.

Os procedimentos normativos do citado método para a avaliação, teve início na década de 1950, com a publicação do Projeto de Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos - P-NB 74, sendo predecessora da NB-502/1977, sucedida pela NBR 5676/1989 e, atualmente NBR 14.653, que regulamentam a avaliação de bens, inclusive imóveis, apresentando o valor de mercado destes, sendo pautada em critérios técnicos, com níveis de fundamentação e precisão auditáveis, apresentado todos os elementos de composição que definiram o valor de avaliação e se alinha com os conceitos das Normas Internacionais de Avaliações.

Assim, o Método Comparativo Direto se baseia na obtenção do valor do imóvel, tendo como premissa o mercado ao qual está inserido, exposto às tendências econômicas, bem como as características impostas pela micro e macro região.

Portanto, para o desenvolvimento do método é necessária a coleta e estudo de imóveis negociados na região de forma voluntária e consciente, na data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

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;
- Data da Oferta.



Devendo, na coleta, observar se os imóveis expostos possuem peculiaridades que afastam o seu uso na elaboração dos trabalhos.

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

a) 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) A região classificada e qualifica o imóvel, quanto aos parâmetros a serem utilizados, concernentes a:

- Área;
- Testada;
- Profundidade;
- Topografia;
- Localização;
- Consistência do terreno devido à presença ou ação da água;
- Acesso.

Ainda, há de se considerar as limitações legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias, podendo ser citadas as seguintes restrições:

- Áreas non aedificandi de qualquer natureza;
- Projetos de alinhamento com recuo;
- Imóveis tombados
- Zona de vida silvestre;
- Unidade de conservação da natureza;
- Reserva florestal;
- Manguezais;
- Áreas de proteção permanente e demais restrições.



Observando-se os fatores acima, são obtidos os elementos comparativos homogeneizados, e com o cálculo estatístico é determinada a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Conforme consta no **ANEXO I**, para o local foi fixado o valor unitário de terreno em R\$ 1.053,30/m² e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = Vu \times ST \times Ff \times Fp \times Fm$$

onde:

Vu - valor unitário homogeneizado R\$ 1.053,30/m²

ST - área total do terreno..... 360,88 m²

Ff – fator frente..... 0,8895

Fp – fator profundidade..... 0,8330

Fm – frente múltipla 1,1000

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 1.053,30/m^2 \times 360,88 m^2 \times 0,8895 \times 0,8330 \times 1,1000$$

$$VT = R\$ 309.812,21$$

(Trezentos e nove mil oitocentos e doze reais e vinte e um centavos).

Data base: ABRIL DE 2022.



4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor da construção será apurado de acordo com estudo, que fixa os valores unitários das edificações em função da sua classificação e tipologia construtiva (Cvu), com base no valor do metro quadrado de construção (R-8N) elaborado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

O valor unitário da edificação é multiplicado pela área construída e pelo seu fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) para levar em conta sua depreciação, conforme expressão abaixo:

$$Vb = A \times C_{vu} \times R-8N \times F_{oc}$$

onde:

C_{vu} : coeficiente de valor unitário, extraído do estudo “Edificações – Valores de Venda 2002”;

R-8N: custo básico unitário de edificação, de acordo com NBR 12.721 da ABNT, fonte Sinduscon/SP;

F_{oc}: fator depreciativo devido ao obsolescimento/conservação das benfeitorias (método combinado de **Ross-Heideck**).

Para facilitar as operações matemáticas, as expressões acima foram inseridas em planilhas eletrônicas, conforme tabela abaixo, que resume os cálculos:



Casa

CUB (Sinduscon) - R8-N	1767,46
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Simples (-)
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples / importantes
Idade	30
Área Construída (m²)	175,84
Unitário do Padrão	1,0602
Unitário da Construção	R\$1.873,86
Valor de K de Ross Heideck	0,4635
Valor do Foc	0,5708
Valor da Benfeitoria	R\$188.081,14

VB = R\$ 188.081,14

(Cento e oitenta e oito mil, oitenta e um reais e catorze centavos).

Data base: ABRIL DE 2022.



4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor total das benfeitorias (VB), obtém-se o valor do imóvel (VI), onde temos:

VALOR DO TERRENO	R\$	309.812,21
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$	188.081,14
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$	497.893,35

Em números redondos:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL = R\$ 498.000,00

(Quatrocentos e noventa e oito mil reais).

Data base: ABRIL DE 2022.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL = R\$ 249.000,00

(Duzentos e quarenta e nove mil reais).

Data base: ABRIL DE 2022.

VALOR DE 20% DO IMÓVEL = R\$ 99.600,00

(Noventa e nove mil e seiscentos reais).

Data base: ABRIL DE 2022.



5 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**, requerida pelo **OSWALDO FERRAZ FILHO** e **RAQUEL APARECIDA FERREIRA FERRAZ**, em face de **ESPÓLIO DE IVONE FERREIRA DUARTE NOVAES** e **MARIA NAZARETH FERREIRA NETA**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 498.000,00

(Quatrocentos e noventa e oito mil reais)

Data base: abril de 2022.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

VT = R\$ 249.000,00

(Duzentos e quarenta e nove mil reais).

Data base: abril de 2022.

VALOR DE 20% DO IMÓVEL

VT = R\$ 99.600,00

(Noventa e nove mil e seiscentos reais).

Data base: abril de 2022.





6 - QUESITOS

6.1 - QUESITOS DOS REQUERENTES DE FLS. 293/294 DOS AUTOS

QUESITO 01) *Qual o valor do imóvel e sua depreciação imobiliária tendo em vista tratar-se de um imóvel antigo e deteriorado, conforme fotografias anexadas?*

RESPOSTA: No que tange as benfeitorias erigidas sobre o terreno do imóvel avaliando trata-se de imóvel residencial com 175,84 m², padrão construtivo simples, estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes, sendo apurado o valor de R\$ 188.081,14 (cento e oitenta e oito mil e oitenta e um reais e catorze centavos).

QUESITO 02) *O imóvel é tombado? Se positiva a resposta, tal situação impacta negativamente o valor do imóvel, ou seja, deprecia?*

RESPOSTA: O imóvel avaliando está localizado em área de Tombamento como Patrimônio Histórico Cultura de Piracicaba, de acordo com os Decretos nº 8649/1999, 9294/2000 e 10643/2004 do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural da Prefeitura Municipal de Piracicaba. Não há depreciação vez que os imóveis paradigmas estão na mesma região.

QUESITO 03) *Localiza-se em sítio histórico?*

RESPOSTA: O imóvel objeto da lide está situado em área de Patrimônio Histórico Cultura de Piracicaba.

QUESITO 04) *Está o imóvel sujeito às enchentes do rio Piracicaba, tratando-se de localização às suas margens? Qual o impacto negativo em termos de valor do imóvel?*

RESPOSTA: O imóvel está localizado na Rua do Porto, nº 1729, sendo que a condição de solo está sujeita à inundações/enchentes, de forma temporária, normalmente devido às cheias do Rio Piracicaba ou períodos de chuvas recorrentes fortes. Não há depreciação vez que os imóveis paradigmas estão na mesma região.

QUESITO 05) *Outros pontos que julgue necessários, e, pertinentes*

RESPOSTA: Todas as informações técnicas pertinentes ao caso sub judice foram devidamente apresentadas no corpo do Laudo Pericial.



6.2 - QUESITOS DOS REQUERIDOS DE FLS. 295/296 DOS AUTOS

QUESITO 01) *Qual valor do M² de um imóvel na região?*

RESPOSTA: Para apurar o valor mercadológico do imóvel avaliando foi utilizado o Método Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, sendo obtido o valor do metro quadrado para região de R\$ 1.053,30 (um mil e cinquenta e três reais e trinta centavos), conforme os elementos de pesquisa juntados no Anexo I do Laudo Pericial.

QUESITO 02) *Considerando sua localização, atualmente, qual a finalidade principal do imóvel? Residencial ou comercial?*

RESPOSTA: O imóvel objeto da demanda está situado na Macrozona de Urbanização Consolidada, Zona Urbana de Requalificação de Bairros 1 – ZURB 01, tendo características de imóvel residencial.

QUESITO 03) *Trata-se de localização privilegiada para o fim comercial ou turístico?*

RESPOSTA: O imóvel objeto da demanda está situado na Macrozona de Urbanização Consolidada, Zona Urbana de Requalificação de Bairros 1 – ZURB 01, tendo características de imóvel residencial, contudo, há possibilidades do proprietário dar outras destinações, como por exemplo, uso comercial.

QUESITO 04) *É possível constatar se houve enchente? Se sim, há quanto tempo ocorreu?*

RESPOSTA: O imóvel está localizado na Rua do Porto, nº 1729, sendo que a condição de solo está sujeita à inundações/enchentes, de forma temporária, normalmente devido às cheias do Rio Piracicaba ou períodos de chuvas recorrentes fortes. A última grande enchente ocorreu em 2011, sendo que em determinados períodos do ano há monitoramento do volume de água do Rio.

QUESITO 05) *É possível torná-lo extensão ou depósito de um dos restaurantes localizados no calçadão?*



RESPOSTA: O imóvel está situado na Macrozona de Urbanização Consolidada, Zona Urbana de Requalificação de Bairros 1 – ZURB 01, tendo características de imóvel residencial, contudo, há possibilidades do proprietário dar outras destinações, como por exemplo, uso comercial.

QUESITO 06) *Por sua disposição, calçamento até a Rua do Parque da Rua do Porto, traz maior valorização? E acessibilidade?*

RESPOSTA: O imóvel avaliando está localizado em área de Tombamento como Patrimônio Histórico Cultura de Piracicaba, de acordo com os Decretos nº 8649/1999, 9294/2000 e 10643/2004 do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural da Prefeitura Municipal de Piracicaba, tendo a mesma valorização dos imóveis semelhantes na região.

QUESITO 07) *Trata-se de imóvel de interesse público ou particular?*

RESPOSTA: O imóvel avaliando está inserido em área de Tombamento como Patrimônio Histórico Cultura de Piracicaba, devendo ser respeitadas as diretrizes das resoluções de tombamento.

QUESITO 08) *Possui especificações para preservação? Imóvel histórico ou de valor cultural?*

RESPOSTA: O imóvel avaliando está localizado em área de está inserido em área de Tombamento como Patrimônio Histórico Cultura de Piracicaba, de acordo com os Decretos nº 8649/1999, 9294/2000 e 10643/2004 do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural da Prefeitura Municipal de Piracicaba.

QUESITO 09) *É possível realizar reformas?*

RESPOSTA: O imóvel avaliando está inserido em área de Tombamento como Patrimônio Histórico Cultura de Piracicaba, devendo ser respeitadas as diretrizes das resoluções de tombamento, notadamente, a conservação da fachada.

QUESITO 10) *É possível vender à terceiros? Qual a média de valor? Considerando localização, metragem e situação do imóvel?*

RESPOSTA: O imóvel avaliando possui valor de mercado de R\$ 498.000,00 (quatrocentos e noventa e oito mil reais), nos termos e diretrizes das normas de avaliação.



7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 40 (quarenta) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação e, relata, ainda, que foram tomados todos os cuidados recomendados pelos órgãos de saúde durante a diligência, incluindo o distanciamento social, uso de máscaras, higienização das mãos.

Piracicaba, 26 de abril 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



NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m²)	BENFEITORIAS	VALOR
1	4/4/22	J.Martins Negócios Imobiliários (Ref.: CA0065) Tel:(19) 3433-7883	Centro	314,00	Casa padrão simples com 102,00 m²	R\$ 580.000,00
2	4/4/22	Duo Imóveis (Ref.: CA3229) Tel: (19) 2533-3333	Centro	489,00	Casa padrão simples com 151,00 m²	R\$ 700.000,00
3	4/4/22	F Martini Negócios Imobiliários (Ref.: TE0633) Tel: (19)2106-9700	Centro	880,00	Não há	R\$ 850.000,00
4	4/4/22	Imobiliária Junqueira (Ref.: 11169) Tel: (19)3957-1808	Centro	278,00	Casa padrão simples com 103,00	R\$ 480.000,00
5	4/4/22	Palace Imobiliária (Ref.: TE0247) Tel:(19) 3434-1402	Centro	891,00	Não há	R\$ 700.000,00
6	4/4/22	Imobiliária Junqueira (Ref.: 8181) Tel:(19) 2105-448	Centro	383,55	Casa padrão simples com 365,00 m²	R\$ 445.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR - (A)	VALOR DAS BENFEITORIAS - (B)	ÁREA DE TERRENO (M²) - (D)	FATOR FRENTE - (FF)	FATOR PROFUNDIDADE - (FP)	FATOR OFERTA - (E)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$ /m²) - FÓRMULA - (VUH = (((Ax E)- B-C))/D)x Fx G)
1	R\$ 580.000,00	R\$ 125.000,00	314,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.264,33
2	R\$ 700.000,00	R\$ 160.000,00	489,00	1,00	1,11	0,90	R\$ 1.102,86
3	R\$ 850.000,00	R\$ -	880,00	1,19	1,05	0,90	R\$ 1.086,21
4	R\$ 480.000,00	R\$ 125.000,00	278,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.104,32
5	R\$ 700.000,00	R\$ -	891,00	1,23	1,00	0,90	R\$ 869,70
5	R\$ 445.000,00	R\$ 60.000,00	383,55	1,24	0,81	0,90	R\$ 892,35
MÉDIA							R\$ 1.053,30
LIMITE (-30%)							R\$ 737,31
LIMITE (+30%)							R\$ 1.369,28
MÉDIA SANEADA							R\$ 1.053,30