



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PIRACICABA – SP**



1009852-12.2018.8.26.0451

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, requerida por **WLADEMIR GONZALES**, em face de **VLADEMIR GONZALEZ FILHO E OUTRO(s)**, 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 imóvel localizado na **Av. Fioravante Cenedese, nº 1300, Artêmis**, objeto da **matrícula nº 37.464, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 11 de fevereiro de 2.019.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 240.000,00
(duzentos e quarenta mil reais)

Valor Válido para Fevereiro/2019.



FACHADA DO IMÓVEL LOCALIZADO NA **AV. FIORAVANTE CENEDESE, Nº 1300, ARTÊMIS**, OBJETO DA **MATRÍCULA Nº 37.464, DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIRACICABA**, CIDADE DE PIRACICABA, ESTADO DE SÃO PAULO.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se a uma **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, requerida por **WLADEMIR GONZALES**, em face de **VLADEMIR GONZALEZ FILHO E OUTRO(s)**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA – SP, AUTOS nº 1009852-12.2018.8.26.0451** e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Matrícula nº 37.464, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, assim descrito:

IMÓVEL: O lote de terreno sob nº 08, da Quadra F, do loteamento denominado "Jardim Itaiçaba", situado no Distrito de Artêmis, deste Município, com frente para o prolongamento da Avenida Fioravante Canedese, lado par, que assim se descreve: mede 5,00 m (cinco metros) de frente para a referida via pública, 14,14 m (catorze metros e catorze centímetros) em curva de esquina com a Rua 7, de um lado mede 23,00 m (vinte e três metros) e confronta com o lote nº 7, de outro lado mede 14,00 m (catorze metros) e confronta com a Rua 07 e nos fundos mede 14,00 m (catorze metros) e confronta com o lote nº 9, localizado na quadra que se completa com as Ruas 06 e 01, possuindo dito **terreno** uma **área de 304,62 metros quadrados**; cadastrado na Prefeitura Municipal local como lote 146, quadra 186, setor 46.

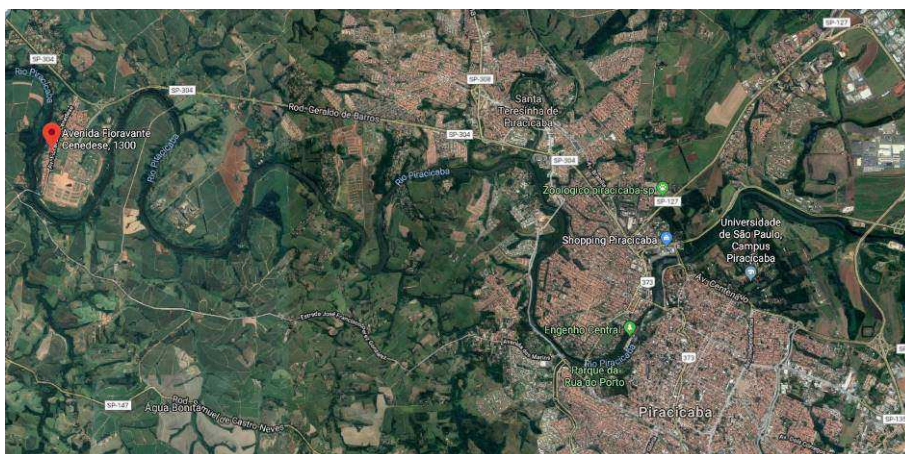
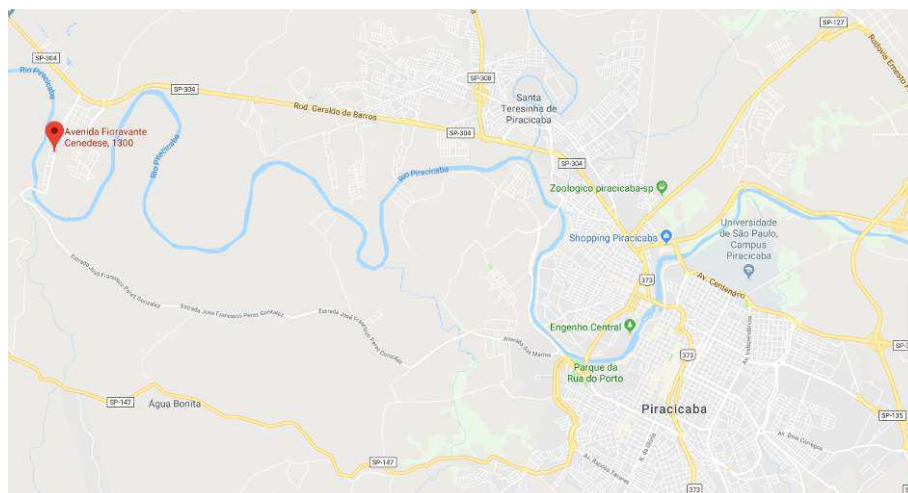


II - VISTORIA

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 do imóvel.





Pela marcação da imagem a seguir, pode-se observar a exata localização do imóvel avaliando.

IMÓVEL AVALIANDO





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

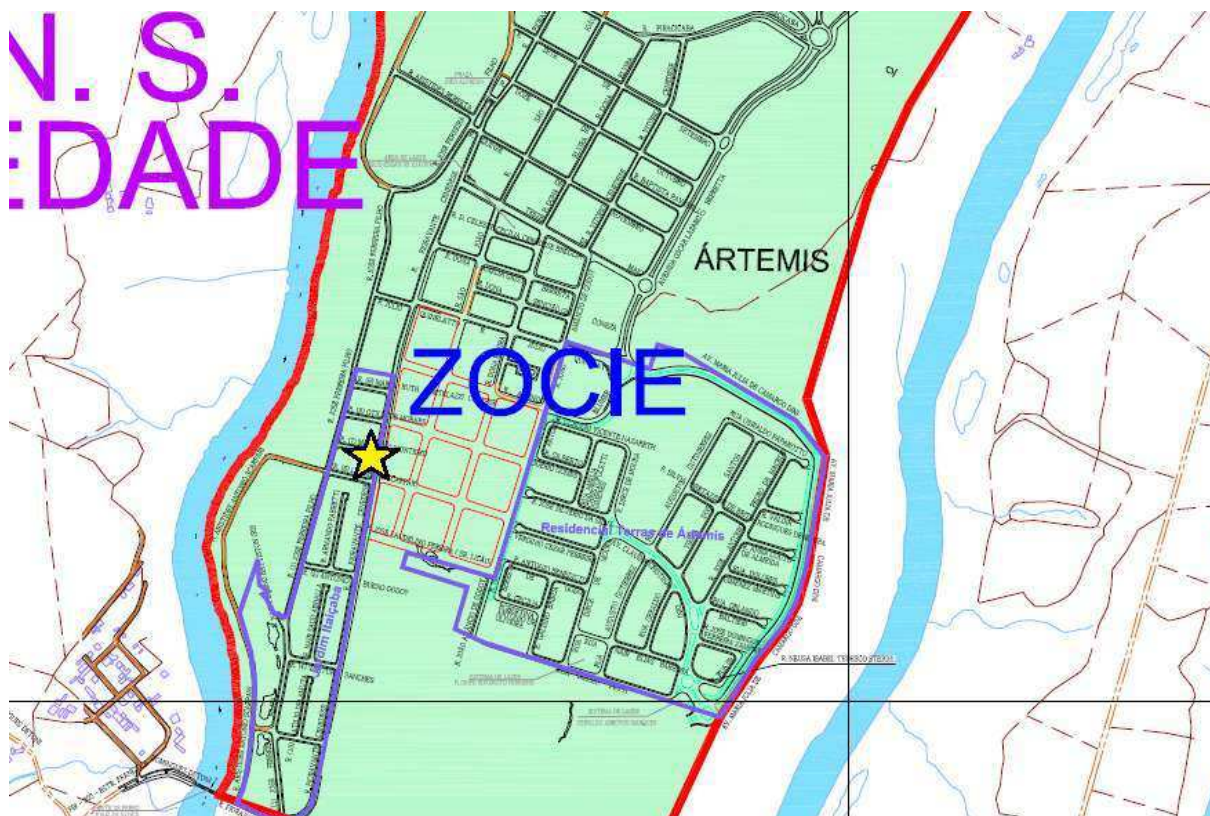
De acordo com o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento, publicadas pela Prefeitura Municipal de Piracicaba, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: ZOCIE – Zona de Ocupação Controlada Por Infraestrutura

Identificação na P.M. de Piracicaba:

CPD: 1104871

→ Setor 46 – Quadra 0186 – Lote 0146 – Sublote 0000



Os dados Cadastrais do Imóvel, a Quadra Fiscal e a Certidão de Valor Venal, obtidos no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Piracicaba, são mostrados a seguir:



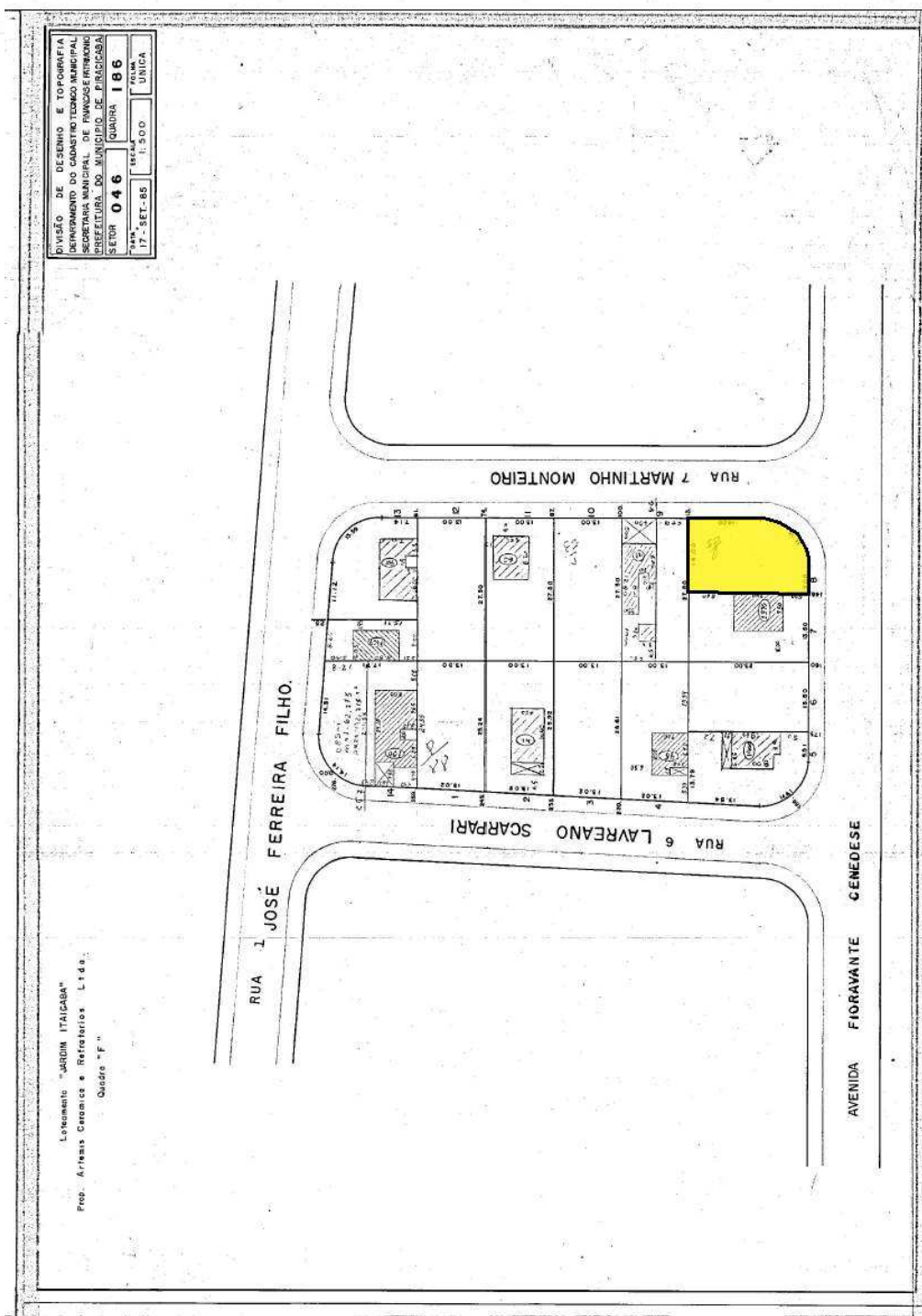
DADOS CADASTRAIS



Conteúdo	Valor
Situação cadastral	ATIVO
Inscrição Cadastral (DSQL)	0646018601460000
CPD	1104871
Logradouro do imóvel	RUA MARTINHO MONTEIRO, 25
Número do imóvel	25
Complemento do imóvel	
Bairro do imóvel	ARTEMIS
CEP do imóvel	13432000
Cidade	PIRACICABA
Área terreno	304.62
Área construída - Cadastro Imobiliário	64.41
Uso do prédio	RESIDENCIA
Unidades	0001
Loteamento	JARDIM ITAIÇABA
Cartório	1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Condomínio/Edifício	NULL
Área Construída x Fotointerpretada	0



QUADRA FISCAL





CERTIDÃO DE VALOR VENAL



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PIRACICABA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Estado de São Paulo - Brasil
Departamento de Administração Tributária
Divisão de Tributos Imobiliários

Certidão de Valor Venal N.º 422180 / 2019

Certifico que, ao imóvel situado a RUA MARTINHO MONTEIRO, N° 25 ,
Cidade PIRACICABA, CEP: 13432000, propriedade de ARTEMIS CERAMICA E
REFRATARIOS LTDA, com 304,62 m2 de área territorial e 64,41 m2 de área predial
e 0,00 m2 área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob
Setor 46, Quadra 0186, Lote 0146, Sub/Lote 0000 CPD: 1104871 , foi atribuído para
o exercício de 2019 o Valor Venal de R\$ 23.095,94 (Vinte e Três Mil e Noventa e
Cinco Reais e Noventa e Quatro centavos).

Valor Venal do Terreno:	R\$ 9.099,00
Valor Venal do Prédio:	R\$ 13.996,94

Tributos	Valor
IPTU	R\$ 80,84
Taxas	R\$ 153,04
Total:	R\$ 233,88

Piracicaba, 11 de Fevereiro de 2019 .



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 imóvel, objeto da presente demanda, situa-se no Distrito de Artêmis, zona urbana do município de Piracicaba, Estado de São Paulo.

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "proletário a médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é caracterizada por bares, restaurantes, supermercados, empresas de pequeno e médio porte, lojas de produtos diversos, oficinas mecânicas, dentre outros, distribuídas 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, o imóvel situa-se em Zona de Ocupação Controlada Por Infraestrutura (ZOCIE), com os seguintes parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo:

ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA POR INFRAESTRUTURA
(ZOCIE 1, ZOCIE 2, ZOCIE 3, ZOCIE 4 e Perímetros Urbanos dos Distritos de Tupl, Guamlum (Tanquinho), Artemis e Ibltruna e Perímetros Urbanos das ZEUE de Santana, Santa Olímpla, e Anhumas.

I - Para os perímetros urbano dos Distritos e para as Zonas Especias de Urbanização Especifica de Santana, Santa Olímpla e Anhumas:

- a) CA (coeficiente de aproveitamento) = 4 (quatro);
- b) TO (taxa de ocupação p/ uso residencial) = 70% (setenta por cento);
- c) TO (taxa de ocupação p/ uso não residencial) = 80% (oitenta por cento);
- d) TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
- e) tamanho mínimo de lote = 200m² (duzentos metros quadrados).

II - Para o Balro Concelção (ZOCIE 2), Água Santa (ZOCIE 3), Santa Helena (ZOCIE 4), Dona Antonia (ZOCIE 4) e Águas das Pedras (ZOCIE 4):

- a) CA (coeficiente de aproveitamento) = 2 (dois);
- b) TO (taxa de ocupação) = 60% (sessenta por cento);
- c) TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
- d) tamanho mínimo de lote = 200m² (duzentos metros quadrados).

III - Para o Balro Monte Alegre (ZOCIE 1):

- a) CA (coeficiente de aproveitamento) = 1,4 (um virgula quatro);
- b) TO (taxa de ocupação) = 70% (setenta por cento);
- c) TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
- d) tamanho mínimo de lote = 500m² (quinhentos metros quadrados).

OBS: Para os imóveis localizados na Quadra 06 (seis) do Setor 11 (onze) do Balro Monte Alegre aplicar-se-ão as disposições e parâmetros estabelecidos para a Zona Especial Industrial (ZEI 1).



2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, matriculado sob nº 37.464 (fls. 10/11 dos Autos).

2.2.1 - TERRENO

Área: 304,62 m²

Frente: 19,14 m;
Profundidade: 23,00 m;

Topografia: leve declive;
Condições no Solo e Superfície: firme e seco;
Formato: irregular;
Situação: esquina.

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito encontram-se erigidas duas casas, de uso comercial, e um salão comercial.

A primeira casa a ser erigida, com frente para a Rua Martinho Monteiro, nº 25. É composta por dois dormitórios, sala, cozinha, um banheiro, área de serviço e garagem para um veículo.

A segunda residência, com frente para a Av. Fioravante Cenedese, nº 1300, foi erigida pouco tempo depois, em meados de 2006, todavia não foi averbada na matrícula. Possui garagem para um veículo, cozinha, sala, um banheiro e dois dormitórios, com área construída estimada de 110,59 m²

Por fim, na esquina da Av. Fioravante Cenedese com a Rua Martinho Monteiro, encontra-se o salão comercial, sem número de identificação.



De acordo com o apurado no local, a área total construída é de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

De acordo com as características construtivas e de acabamento, o imóvel apresenta idade aparente de 20 (vinte) anos, podendo ser classificada como "casa padrão econômico", de acordo com o "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

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

**FOTO 01**

VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO, LOCALIZADO NA ESQUINA DA RUA MARTINHO MONTEIRO COM A AV. FIORAVANTE CENEDESE.



FOTO 02



VISTA DA RUA MARTINHO MONTEIRO, LATERAL DO IMÓVEL AVALIANDO, PARA ONDE FAZ FRENTE A CASA 1 (Nº 25).



FOTO 03



VISTA DA AV. FIORAVANTE CENEDESE, FRENTE DO IMÓVEL AVALIANDO, ONDE RECEBE O NÚMERO 1.300.



FOTO 04



VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL AVALIANDO, PODENDO-SE OBSERVAR A ENTRADA DA CASA 2 (Nº 1.300).



FOTO 05



GARAGEM DA CASA 2.



FOTO 06



COZINHA EXTERNA.



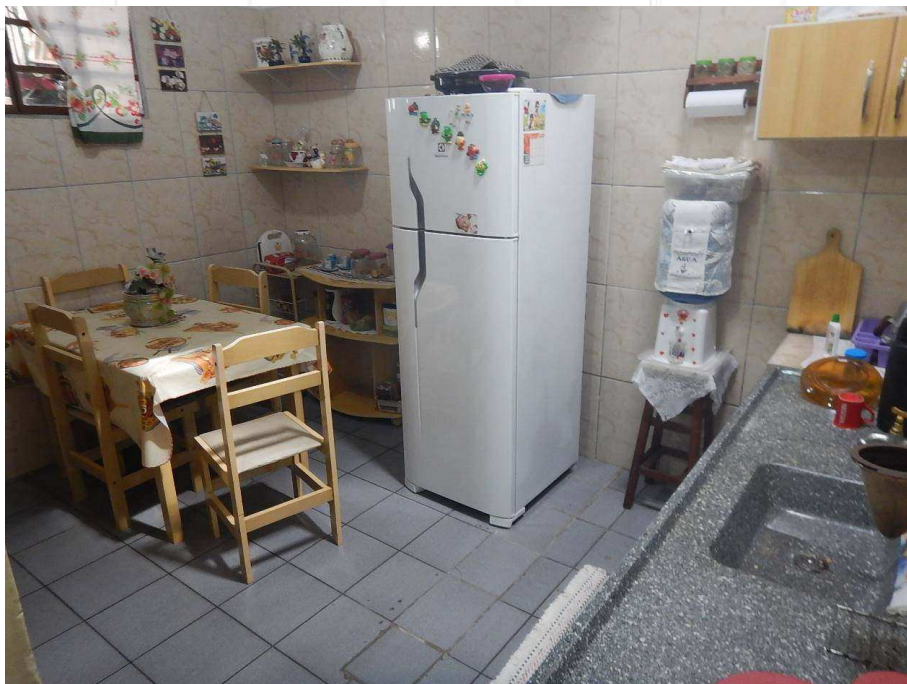
FOTO 07



ENTRADA DA CASA.



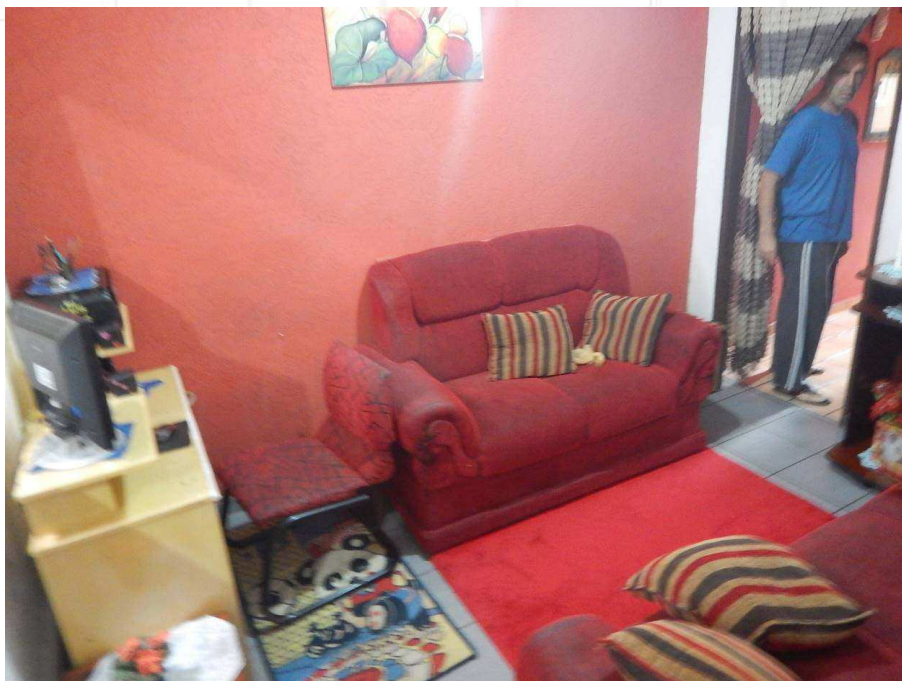
FOTO 08



COZINHA INTERNA.



FOTO 09



SALA DA CASA 2.



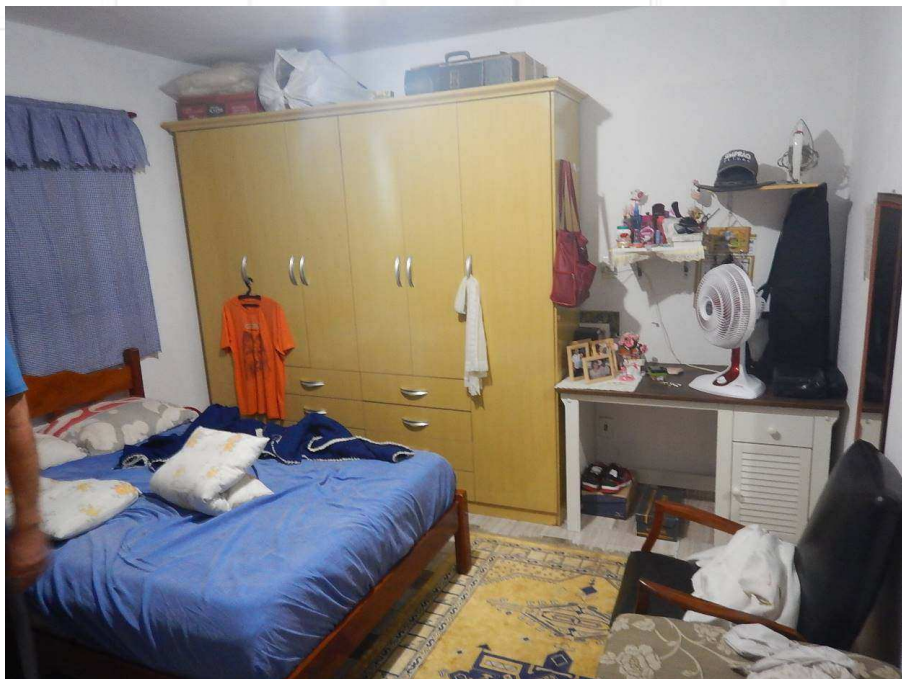
FOTO 10



DORMITÓRIO I DA CASA 2.



FOTO 11



DORMITÓRIO II DA CASA 2.



FOTO 12



BANHEIRO DA CASA 2.



FOTO 13



QUINTAL DA CASA 2, PODENDO-SE OBSERVAR A LATERAL DA CASA 1.



FOTO 14



QUINTAL DA CASA 2, PODENDO-SE OBSERVAR OS FUNDOS DO SALÃO COMERCIAL.

**FOTO 15**

ANTIGO ACESSO DA CASA 2 PARA O SALÃO COMERCIAL, PODENDO-SE OBSERVAR A PORTA FECHADA COM BLOCOS.



FOTO 16



PORTA DO SALÃO COMERCIAL.



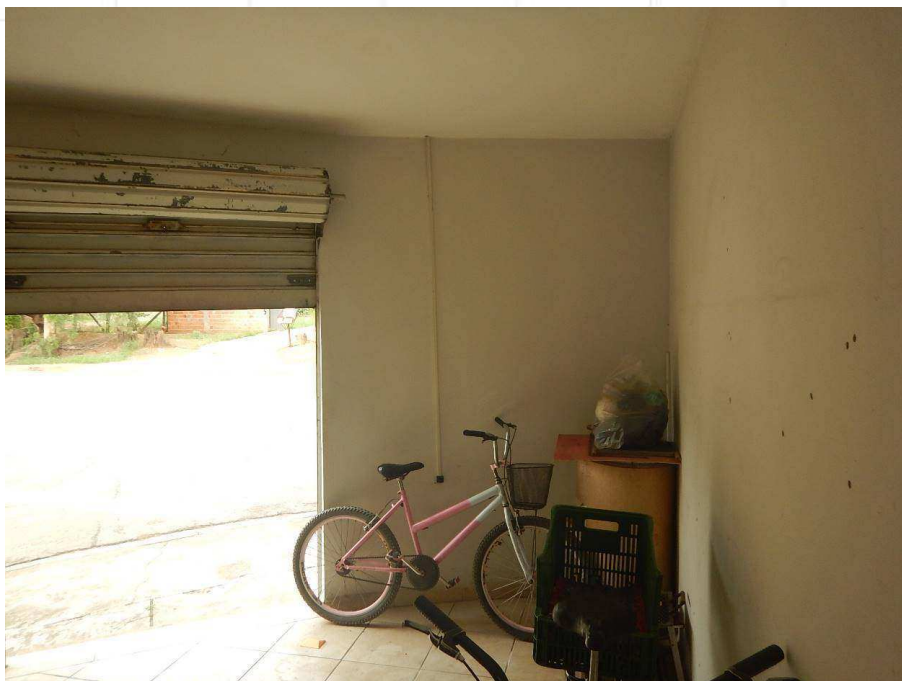
FOTO 17



VISTA DO SALÃO PRINCIPAL.



FOTO 18



OUTRA VISTA DO SALÃO PRINCIPAL



FOTO 19



SALÃO DOS FUNDOS.



FOTO 20



LATERAL DA CASA 1, COM FRENTE PARA A RUA MARTINHO MONTEIRO,
Nº 25.



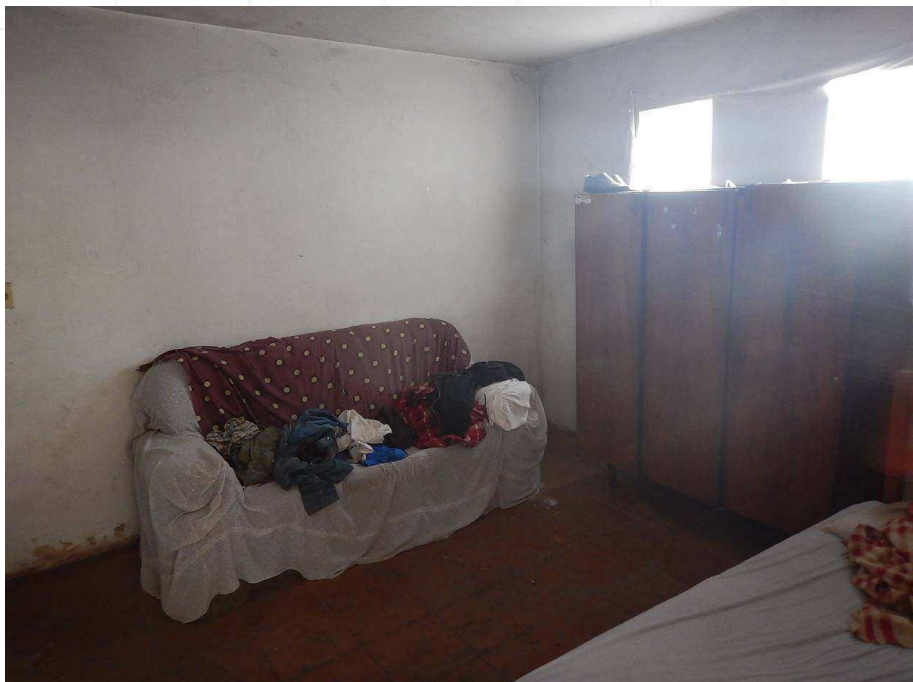
FOTO 21



GARAGEM DA CASA 1.



FOTO 22



SALA DA CASA 1.



FOTO 23



COZINHA DA CASA 1.



FOTO 24



BANHEIRO DA CASA 1.



FOTO 25



DORMITÓRIO DA CASA 1.



FOTO 26



ÁREA DE SERVIÇO DA CASA 1.



III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO:

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

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



Tabela 1 – Grupos I e II

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



Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m ²)	Área de Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima						Expoente do Fator Frente
F _r	P _m	P _{ma}	"q"	"p"	C ₁	C ₂	C ₃		
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200 - 500	
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	250 - 1000	
10ª Zona Industrial Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	2.000 - 20.000	
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas industriais ou Galpões



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

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

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

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

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

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

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

CP = $(P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\}$, dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max}$;

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Fator terreno encravado 0,50
 Fator terreno de fundo 0,60
 Fator terreno interno 0,70



3.2 - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A. Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.0- Padrão Luxo	Acima de 2,09				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480			
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

B. Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:



$Foc = R + K * (1 - R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



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

Estado	Depreciação (%)
✓ Novo	0,00
✓ Entre novo e regular	0,32
✓ Regular	2,52
✓ Entre regular e reparos simples	8,09
✓ Reparos simples	18,10
✓ Entre reparos simples e importantes	33,20
✓ Reparos importantes	52,60
✓ Entre reparos importantes e sem valor	75,20
✓ Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

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

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



Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155



3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0



IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

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

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área resultou em R\$ 275,18/m² ou, em número redondos:

$$\mathbf{qmf = R\$ 275,00/m^2}$$

OBS: O valor unitário de R\$ 275,00/m² (duzentos e setenta e cinco reais) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado encartada no Anexo I deste **Laudo**.

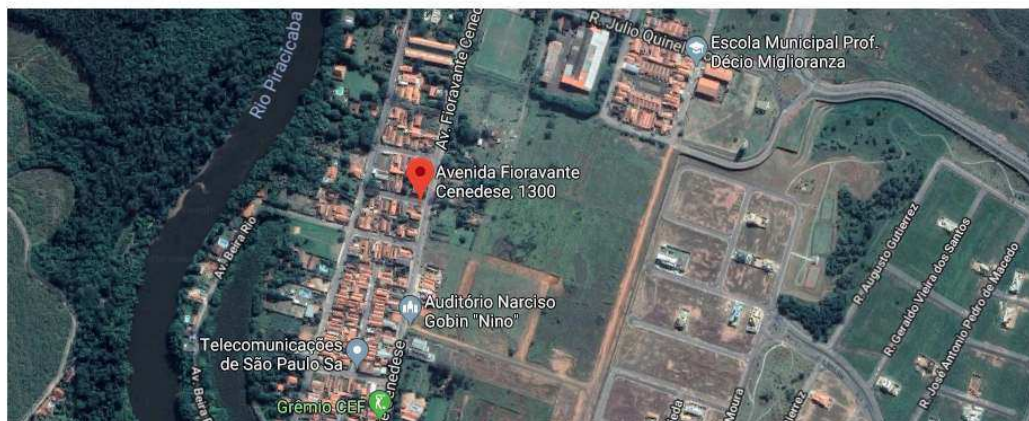


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Av. Fioravante Cenedese 1300 Artemis PIRACICABA - SP Data : 11/02/2019
 Cliente : Eng. Felipe Portes Modalidade : Venda
 Área m² : 304,62

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 316,65
 Desvio Padrão : 88,93
 - 30% : 221,65
 + 30% : 411,64

Coefficiente de Variação : 28,0900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 277,05
 Desvio Padrão : 41,00
 - 30% : 193,94
 + 30% : 360,17

Coefficiente de Variação : 14,8000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<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 pl 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\$): 277,05
 TESTADA: 0,0700 PROFUNDIDADE: -0,0700
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 275,18000 VALOR TOTAL (R\$): 83.824,67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 254,73
 INTERVALO MÁXIMO : 299,37

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 226,83
 INTERVALO MÁXIMO : 323,53

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1009852-12.2018.8.26.0451

DATA : 11/02/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	14,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

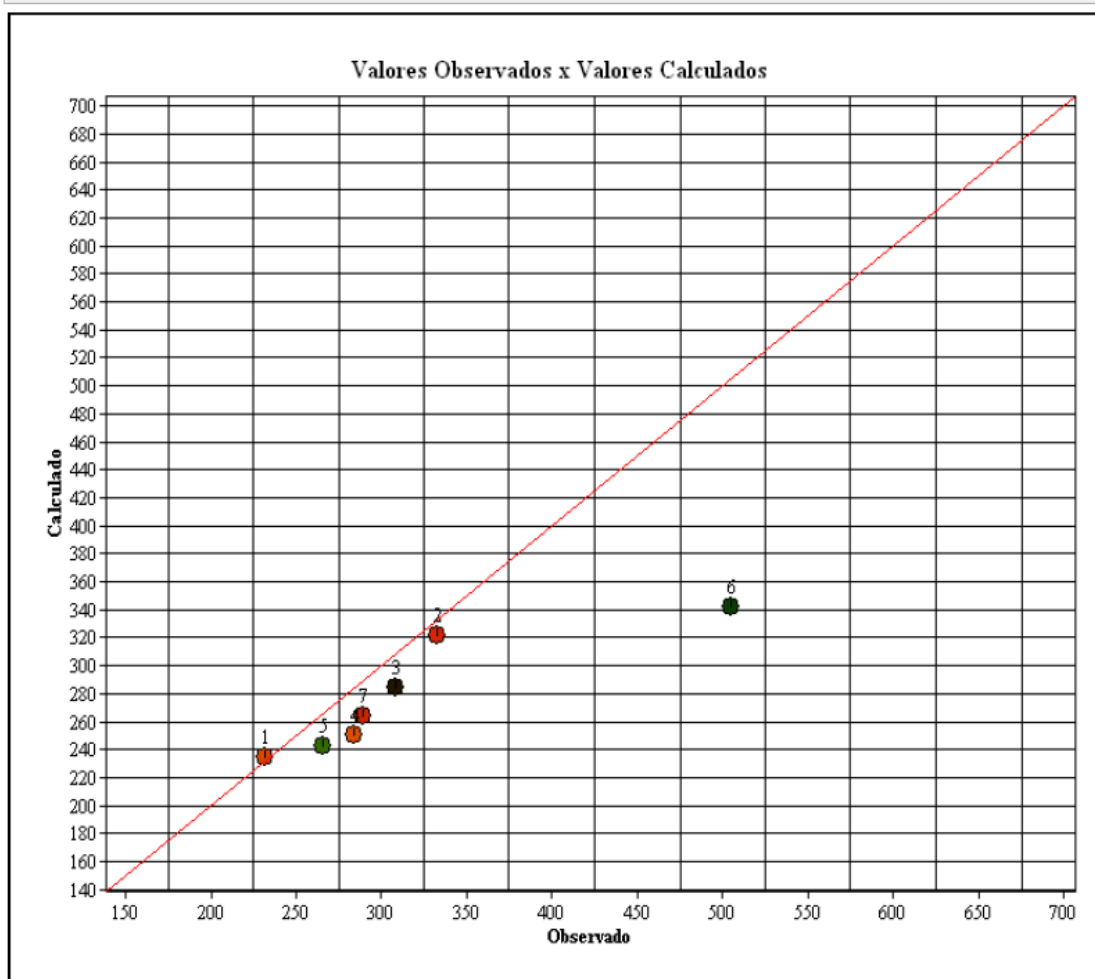
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av. Fioravante Canedese ,1150	231,96	234,46	1,0108	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Av. Fioravante Canedese ,1160	333,01	321,69	0,9660	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Av. Fioravante Canedese ,1200	307,91	283,93	0,9221	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Aristides Berreta ,SN	284,18	250,71	0,8822	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua José Ferreira Filho ,SN	265,26	242,50	0,9142	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Julio Quinelato ,145	505,03	341,73	0,6767	0,9994
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA Nair Suad Abdala ,257	289,18	264,37	0,9142	0,9997



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	231,96	234,46
2	333,01	321,69
3	307,91	283,93
4	284,18	250,71
5	265,26	242,50
6	505,03	341,73
7	289,18	264,37

GRÁFICO DE DISPERSÃO





4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times qmf$$

Onde:

VT = Valor do terreno

At = 304,62 m²

qmf: Valor Unitário obtido = R\$ 275,00/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times qmf$$

$$VT = R\$ 275,00/m^2 \times 304,62 m^2$$

$$VT = R\$ 83.770,50$$

(oitenta e três mil, setecentos e setenta reais e cinquenta centavos)

Válido para Fevereiro/2019

4.2. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "casa padrão econômico"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,786 x R8-N

JANEIRO 2018

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N	COM DESONERAÇÃO R8-N
1.379,97 (0,54%)	1.280,53 (0,58%)



$$Vu = 0,786 \times R\$ 1.280,53/m^2 = R\$ 1.006,49/m^2$$

Área Construída: 250,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

$$\mathbf{VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))}$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 250,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.006,49/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade aparente = 20 anos;

Ie = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = reparos importantes (f);

K = 0,526.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 250 \text{ m}^2 \times R\$ 1.006,49/m^2 \times (0,20 + 0,526 \times (1 - 0,20))$$

$$\mathbf{VB = R\$ 156.207,25}$$

(cento e cinquenta e seis mil, duzentos e sete reais e vinte e cinco centavos)



4.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 83.770,50 + R\$ 156.207,25$$

$$VI = R\$ 239.977,75$$

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{VI = R\$ 240.000,00}$$

(duzentos e quarenta mil reais)

Válido para Fevereiro de 2.019



V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Av. Fioravante Cenedese, nº 1300, Artêmis**, objeto da **matrícula nº 37.464, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo, objeto de avaliação nos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, requerida por **WLADEMIR GONZALES**, em face de **WLADEMIR GONZALEZ FILHO E OUTRO(s)**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA - SP, AUTOS nº 1009852-12.2018.8.26.0451**, é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 240.000,00
(duzentos e quarenta mil reais)

Valor Válido para Fevereiro/2019.





VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 75 (setenta e cinco) folhas impressas de um lado só, incluindo anexos, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Anexo I Relatório da Pesquisa Imobiliária

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ, e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 11 de fevereiro de 2.019.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



ANEXO I

RELATÓRIO DA PESQUISA IMOBILIÁRIA



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Fioravante Canedese

NÚMERO : 1150

COMP.: BAIRRO : Artemis

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: 970,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 64,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO : 991295740

TELEFONE : (19)-998748922

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,09	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 231,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 234,66
		VARIAÇÃO : 1,01
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Fioravante Canedese

NÚMERO : 1160

COMP.: BAIRRO : Artemis

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: 510,50 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 42,54
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 215,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 3
VALOR CALCULADO (R\$): 140.859,43 VALOR ARBITRADO (R\$): 100.000,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Paulo Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (19)-2105055

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 333,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 321,00
		VARIAÇÃO : 0,90
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,90

Este documento é assinado digitalmente por FELIPE VICENTE PORTES DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2019 às 18:19, sob o número WPAA19700245527. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009852-12.2018.8.26.0451 e código 5C68F3C.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Fioravante Canedese

NÚMERO : 1200

COMP.: BAIRRO : Artemis

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: 388,57 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,90
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,875 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 186.355,53 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : F. Martini Negócios Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (19)-2106970

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 307,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 283,33
		VARIAÇÃO : 0,92
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,92

Este documento é copia digitalizada por FELIPE VICENTE PORTES DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2019 às 18:19, sob o número WPAA19700245527. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009852-12.2018.8.26.0451 e código 5C68F3C.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Aristides Berreta

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Artemis

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: 696,74 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 46,45
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Ricardo Lima Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-3436070

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 284,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 250,00
		VARIAÇÃO : 0,88
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

Este documento é cópia digitalizada por FELIPE VICENTE PORTES DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2019 às 18:19, sob o número WPAA19700245527. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009852-12.2018.8.26.0451 e código 5C68F3C.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Ferreira Filho

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : Artemis

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: 475,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,58
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

IMOBILIÁRIA : RP Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-995402242

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 265,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 242,80
		VARIAÇÃO : 0,91
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

Este documento é cópia digitalizada por FEIPE VICEN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2019 às 18:19, sob o número WPAA19700245527. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009852-12.2018.8.26.0451 e código 5C68F3C.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,50

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Julio Quinelato

NÚMERO : 145

COMP. : BAIRRO : Artemis

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: 222,50 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,25
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 190,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 292.631,43 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Paulo Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (19)-2105055

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,06	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 505,83
		HOMOGENEIZAÇÃO : 341,33
		VARIAÇÃO : 0,67
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/02/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUa Nair Suad Abdala NÚMERO : 257
 COMP.: BAIRRO : Artemis 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,534 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 75.245,68 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Vila Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-3421575

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 289,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 264,87
		VARIAÇÃO : 0,91
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

Este documento é copia digitalizada por FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2019 às 18:19, sob o número WPA019700245527. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009852-12.2018.8.26.0451 e código 5C68F3C.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 11/02/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PIRACICABA – SP**



1009852-12.2018.8.26.0451

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE
CONDOMÍNIO**, requerida por **WLADEMIR GONZALES**, em face de **VLADEMIR
GONZALEZ FILHO E OUTRO(s)**, atendendo à respeitável determinação de fls.
151 dos autos vem, respeitosamente, à Vossa Presença para apresentar seus:

ESCLARECIMENTOS

Termos em que,
P. Deferimento
Piracicaba, 03 de maio de 2.019.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



I – PRELIMINARES:

- O Perito entregou seu *Laudo Pericial*, anexado aos autos, fls. 64/138;
- O Autor manifestou concordância acerca do *Laudo Pericial*, fls. 144;
- O Requeridos manifestaram acerca do *Laudo Pericial*, fls. 148/149;

Veio então o respeitável despacho do Meritíssimo Juiz, fls. 151, intimando o Perito a se manifestar acerca das divergências incitadas pelos Requeridos, o que será feito a seguir.



II – DA MANIFESTAÇÃO DOS REQUERIDOS (fls. 148/149):

Os Requeridos, através de seus Ilustres Procuradores, manifestam discordância acerca do Laudo Pericial, alegando que apenas a edificação de nº 25 da Rua Martinho Monteiro está registrada na matrícula e cadastrada na prefeitura sendo, portanto, a única edificação regular.

Segundo os Requeridos, as demais construção, quais sejam, uma casa e um salão comercial, são irregulares, sequer possuem numeração oficial, e foram edificadas exclusivamente pelo correquerido Fabio Gonzales.

Aduzem, ainda, que existe legislação específica sobre imóveis passíveis de regularização, sobre a qual o Perito não teceu nenhum comentário e, que se, se as exigências dessa legislação, bem como do zoneamento, não foram atendidas, as edificações continuaram irregulares.

Diante disso, afirmam que está longe a possibilidade de regularização apontada pelo Perito às fls. 75/76, como sendo mero expediente, sendo necessária cautela, com a reavaliação real do imóvel, para se apontar as falhas e as condições e custos das regularizações, para se chegar ao efetivo valor de venda.

ESCLARECIMENTOS:

Inicialmente, cumpre esclarecer que em momento algum do Laudo Pericial, sobretudo às fls. 75/76, o signatário teceu comentários acerca do procedimento de regularização dos imóveis como sendo “mero expediente”.

O que se vê ali são simplesmente as descrições das benfeitorias erigidas sobre o terreno que, regulares ou não, possuem valor comercial.

A ausência de regularidade da casa de nº 1300 da Rua Fioravante Canedese, bem como do salão comercial, jamais foi negada no *Laudo Pericial*, que também não analisou as possibilidades ou empecilhos para fazê-lo, porque não é o objetivo da presente perícia.



De acordo com a R. Sentença, fls. 38/39, que determinou a realização da presente perícia, com o objetivo de avaliar o imóvel em termos de mercado para fins da alienação judicial do bem.

Evidente, também, que a falta de regularidade do imóvel impacta negativamente no seu valor comercial, dada a impossibilidade de financiamento imobiliário, ou seja, ficam restritas as condições de comercialização.

Todavia, como já dito, não é objetivo da presente perícia analisar a regularidade das edificações, a possibilidade de regularização perante à legislação municipal, ao zoneamento e, portanto, tampouco levantar os custos envolvidos nesse processo.

Contudo, a ausência de regularidade da edificação já foi considerada quando da classificação das construções no item "estado de conservação".

Nota-se que a classificação adotada, *f - reparos importantes*, considera a necessidade de reparos, tais como pintura, reparos em trincas e fissuras, no telhado, entre outros, incluindo também as condições da irregularidade da edificação perante os órgãos públicos.

Portanto, as condições de irregularidade das construções já foram consideradas no processo de cálculo exposto no *Laudo de Avaliação*, não havendo que se falar em especificação de custos para regularização, visto que não é o objetivo da presente perícia.

Diante do exposto, ratifica-se o *Laudo* apresentado.



III – CONCLUSÃO:

O Perito:

→ Esclarece que o *Laudo Pericial* foi elaborado em estrita observância ao quanto determinado pelo MM. Juízo, ou seja, apurar o seu valor de mercado para fins de alienação judicial, sendo que as condições das construções, regulares ou não, já foram consideradas no *estado de conservação*, fator este aplicado no procedimento de cálculo;

→ Não é objetivo da presente perícia analisar as construções frente à leis de anistia, bem como lei de zoneamento, que possam verificar a possibilidade de regularização das edificações irregulares, tampouco levantar os custos envolvidos nesse processo.

Diante do exposto, ratifica o Laudo Pericial.



V – ENCERRAMENTO:

Dá por terminado o seu trabalho, que é composto de 6 (seis) folhas digitadas de um lado só, todas datadas e assinadas digitalmente pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ, e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento
Piracicaba, 03 de maio 2.019.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984