Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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

4002318-39.2013.8.26.0451

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,** requerida por **BANCO BRADESCO S.A.,** em face de **GV COMÉRCIO E REPRESETAÇÃO LTDA. E OUTRO(s),** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para expor e requerer o quanto segue.

Honrosamente nomeado para exercer a função de Perito Oficial deste MM. Juízo, o signatário realizou vistoria no imóvel, que culminou com a apresentação do Laudo Pericial, encartado aos Autos, fls. 371/483.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA DE CARVALHO PEREIRA DALA ANTONIA, liberado nos autos em 20/02/2017 às 11:01 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 201DED3.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

A Exequente manifestou ciência acerca do Laudo Pericial, fls. 495.

O Executado manifestou-se acerca do Laudo Pericial, fls. 501/502, e juntou documentos, fls. 503/506.

Veio então o R. Despacho do MM. Juízo, fls. 536, determinando que o Perito preste os Esclarecimentos necessários ante a manifestação do Executado, fls. 501, o que será feito a seguir.

1. DA MANIFESTAÇÃO DO EXECUTADO

Diz o executado que o valor apontado no Laudo Pericial, para o imóvel em questão, está muito aquém da realidade do mercado imobiliário de Piracicaba.

Afirma que buscou uma imobiliária para avaliação do imóvel, tendo a H & H Imobiliária avaliado o mesmo em R$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais), valor este muito superior ao apontado no Laudo, que foi de R$ 1.380.000,00 (um milhão, trezentos e oitenta mil reais).

Alega que apenas um terreno, colocado à venda pela F Martini, com 457,10 m² de área livre, foi ofertado no mercado pelo valor de R$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), ou R$ 3.719,00/m² (três mil, setecentos e dezenove reais por metro quadrado), que também é muito superior ao apontado no Laudo Pericial, de R$ 1.521,80/m² (um mil, quinhentos e vinte e um reais e oitenta centavos por metro quadrado).

Diante disso, impugna o Laudo Pericial, pois totalmente fora da realidade mercadológica da região.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA DE CARVALHO PEREIRA DALA ANTONIA, liberado nos autos em 20/02/2017 às 11:01 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 201DED3.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

ESCLARECIMENTOS

O Executado manifesta-se contra o Laudo Pericial, alegando que o valor apontado está muito abaixo do mercado, o que o prejudica.

O faz apresentando um anuncio de venda de um terreno, de 457,10 m², pelo valor de R$ 1.700.000,00, bem como por uma carta de avaliação de uma empresa imobiliária, que sugere como valor de mercado do imóvel avaliando a quantia de R$ 2.700.000,00.

Primeiramente, com relação ao anúncio demonstrado pelo Nobre Patrono do Executado, há que se levar em conta a sua localização, fator de extrema importância na formação do preço dos imóveis.

Ainda que o imóvel avaliando esteja localizado numa das principais avenidas da cidade de Piracicaba (Av. Independência), a sua posição não é das mais favoráveis dentre tal logradouro, que possui outros trechos com valores muito maiores.

No caso do anúncio trazido pelo Nobre Patrono, trata-se de um terreno situado na Av. Saldanha Marinho, em frente ao fórum desta Comarca, logradouro estre muito mais valorizado comercialmente se comparado com o trecho da Av. Independência onde se situa o imóvel avaliando.

Ademais, considerando os fatores de avaliação previstos em norma, tal como o "fator oferta" e "fator transposição", considerar-se-á uma dedução de 10% em relação ao valor ofertado, referente ao primeiro, e mais uma dedução de 53,8% referente ao segundo, temos:

Oferta = R$ 1.700.000,00 x 0,9 x 0,462

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA DE CARVALHO PEREIRA DALA ANTONIA, liberado nos autos em 20/02/2017 às 11:01 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 201DED3.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

Oferta = R$ 706.860,00
VU = R$ 1.546,40/m²

Nota-se, portanto, que o valor unitário homogeneizado da oferta apresentada pelo Executado corresponde a um valor unitário de R$ 1.546,40/m² (um mil, quinhentos e quarenta e seis reais e quarenta centavos por metro quadrado) que é, inclusive, menor que o apurado no Laudo Pericial, que foi de R$ 1.799,08/m² (um mil, setecentos e noventa e nove reais e oito centavos por metro quadrado), fls. 442.

Com relação à avaliação trazida pelo mesmo, elaborado pela empresa imobiliária H & H, em que pesa a longa atuação da mesma no mercado imobiliário de Piracicaba, verifica-se que sua avaliação é baseada em mera opinião, sem qualquer embasamento que possa, tecnicamente, ser discutido.

3. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, o Perito ratifica o seu Laudo Pericial, posto que compatível com a realidade mercadológica da região onde imóvel avaliando se localiza..

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA DE CARVALHO PEREIRA DALA ANTONIA, liberado nos autos em 20/02/2017 às 11:01 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 201DED3.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

4. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar os presentes **ESCLARECIMENTOS** que se compõe de 5 (CINCO) folhas datilografadas de um lado só, incluindo anexos, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 10 de Fevereiro de 2.017.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 506318294

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NATHALIA DE CARVALHO PEREIRA DALA ANTONIA, liberado nos autos em 20/02/2017 às 11:01 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 201DED3.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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

4002318-39.2013.8.26.0451

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,** requerida por **BANCO BRADESCO S.A.,** em face de **GV COMÉRCIO E REPRESETAÇÃO LTDA. 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. Independência, nº 3.155, bairro dos Alemães**, objeto da **matrícula nº 37.749,** do **2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba,** cidade de Piracicaba, estado de São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 21 de Junho de 2.016.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL
R$ 1.380.000,00
(um milhão, trezentos e oitenta mil reais)

(Valor Válido para JUNHO/2016)



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, LOCALIZADO NA **AV. INDEPENDÊNCIA, Nº 3.155, BAIRRO DOS ALEMÃES**, OBJETO DA **MATRÍCULA Nº 37.749,** DO **1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIRACICABA**, CIDADE DE PIRACICABA, ESTADO DE SÃO PAULO.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se a uma **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,** requerida por **BANCO BRADESCO S.A.,** em face de **GV COMÉRCIO E REPRESETAÇÃO LTDA. E OUTRO(s), AUTOS Nº 4002318-39.2013.8.26.0451,** e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

"**IMÓVEL**: Um **TERRENO** sem benfeitorias, situado nesta cidade, com frente para a Avenida Independência, lado ímpar, onde mede **dezenove metros**; de um lado mede **vinte e seis metros e cinquenta centímetros** e confronta com a Rua Samuel Neves, com a qual faz face e esquina, de outro lado mede **dezoito metros e cinquenta centímetros** mais ou menos e confronta com o prédio n. 3.163 da Avenida Independência, de Cícero Certaim Ferraz e pelos fundos mede **dezessete metros e quarenta e cinco centímetros** e confronta com o remanescente do imóvel, e está localizado na quadra formada pela referida Avenida Independência, Ruas X de Novembro, Fernando Febeliano da Costa e Samuel Neves."

...

Av.4 - 29 de Julho de 1.991 - Por requerimento, **visto de conclusão nº 22909**, expedido pela Prefeitura Municipal local, em **25/4/1.991** e certidão negativa de débito, fornecida pelo MPAS-IAPAS, Série B, nº 449164, datada de 27/6/1.991, arquivado neste cartório, que no terreno objeto da presente matrícula, seu proprietário José André Generoso fez **construir um prédio comercial** para estacionamento de veículos, com frente para a Avenida Independência, onde recebeu o **nº 3.155**, com **área construída de 620,25 m²**."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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

IMÓVEL AVALIANDO



Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

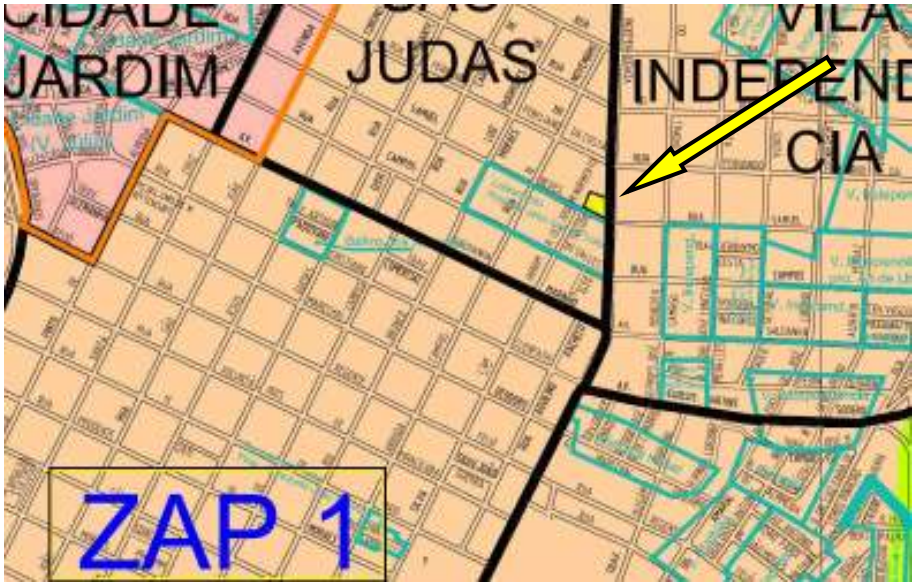
Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Piracicaba, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: **ZAP 1 -** Zona de Adensamento Prioritário 1
Identificação na P.M. de Piracicaba (CPD): **220621**



Os dados Cadastrais do Imóvel, a quadra fiscal e a Certidão de Valor Venal, obtidos na Prefeitura Municipal de Piracicaba, são mostrados a seguir:

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade



Descrição do Imóvel

Inscrição BIC:	220621
Setor/Quadra/Lote/Sub-Lote:	0109003402000000
Proprietário:	GV COMERCIO E REPRESENTAÇOES LTDA
Compromissário:	--
Zoneamento:	ZAP 1
Endereço:	AVENIDA INDEPENDENCIA nº 3155
Bairro:	DOS ALEMAES
CEP:	13416230
Uso do Prédio:	2-COMERCIO
Área do Terreno:	391,75
Área da Construção:	620,65
Zona Venal:	3
Loteamento:	--
Quadra:	--
Lote:	--

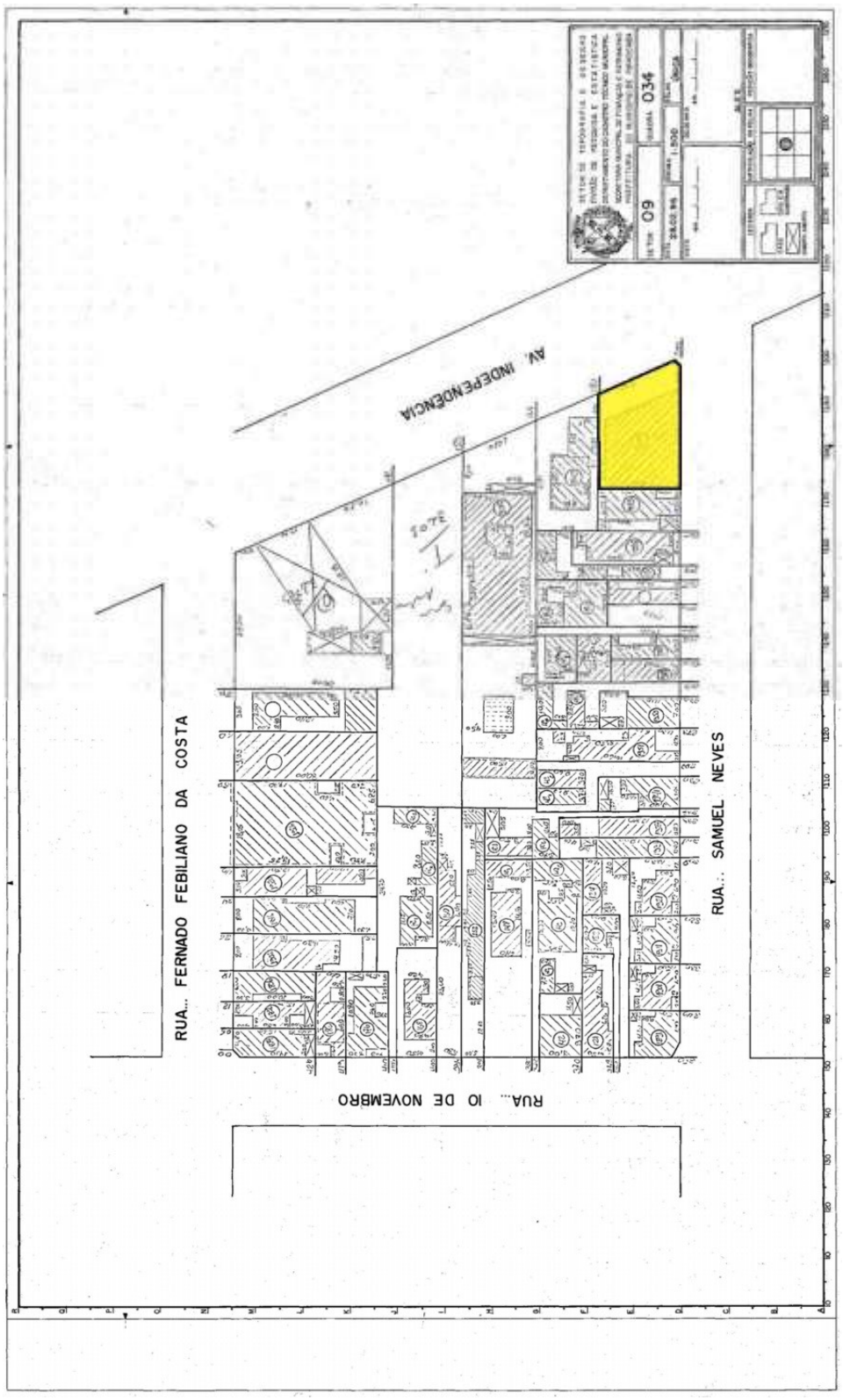


Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade



Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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

Certidão de Valor Venal N.º 289918 / 2016

Certifico que, ao imóvel situado a AVN INDEPENDENCIA, Nº 3155 , Cidade PIRACICABA-SP, CEP: 13416230, propriedade de GV COMERCIO E REPRESENTAÇOES LTDA, com 391,75 m2 de área territorial e 620,65 m2 de área predial, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 09, Quadra 0034, Lote 0200, Sub/Lote 0000 CPD: 220621 , foi atribuido para o exercicio de 2016 o Valor Venal de R$ 489.399,31 (Quatrocentos e Oitenta e Nove Mil, Trezentos e Noventa e Nove Reais e Trinta e Um centavos).

Valor Venal do Terreno:	R$ 240.264,19
Valor Venal do Prédio:	R$ 249.135,12

Tributos	Valor
IPTU	R$ 4.404,60
Taxas	R$ 376,80
Total:	R$ 4.781,40

Piracicaba, 20 de Junho de 2016 .

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, dos mais variados padrões construtivos, variando de “simples” a “fino”, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é de âmbito regional e bastante diversificada, predominando postos de serviços, prestadores de serviços em geral, bares, restaurantes, mercearias, oficinas mecânicas, escritórios empresariais, consultórios médicos, clínicas, agências bancárias, lojas de veículos e de produtos diversos, dentre outros, localizados ao longo da Av. Independência e logradouros próximos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

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 Adensamento Prioritário - 1 (ZAP-1), com os seguintes parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo:

> Art. 39 São parâmetros urbanísticos para a Zona de Adensamento Prioritário (ZAP):
>
> I - CAB (coeficiente de aproveitamento básico) = 4 (quatro);
>
> II - CAM (coeficiente de aproveitamento máximo) = 5 (cinco);
>
> III - TO (taxa de ocupação para uso residencial) = 70% (setenta por cento);
>
> IV - TO (taxa de ocupação para uso não residencial) = 80% (oitenta por cento);
>
> V - TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
>
> VI - tamanho mínimo de lote = 200m2 (duzentos metros quadrados).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, matriculado sob nº 37.749 (fls. 258/262 dos Autos).

2.2.1 - TERRENO

Área: 135,00 m²

Frente p/ Av. Independência: ..... 19,00 m;
Lateral Esquerda (Frente p/ Rua Samuel Neves): .... 26,50 m
Lateral Direita:..... 18,50 m
Fundos: ..... 17,45 m;

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se edificado um prédio de uso comercial.

O imóvel encontra-se locado à empresa Yasuda Marítima Seguros sendo que, quando da vistoria, o Perito foi recebido e acompanhado pela Sra. Elisângela, responsável pelo Escritório naquela oportunidade. As partes não enviaram representantes para acompanhar a vistoria, apesar de devidamente comunicadas, nos termos do art. 474, do CPC, conforme Comunicados de Vistoria, Anexo I do presente Laudo.

O prédio é composto de três pavimentos, sendo eles:

→ **Pavimento Inferior**: situado no nível da Rua Samuel Neves, abaixo do nível da Av. Independência, possui garagem para estacionamento de veículos, escritório, cozinha e dois banheiros;

→ **Pavimento Térreo**: situado no nível da Av. Independência, contém salão principal com recepção e área de atendimento, escritório, dois banheiros, sala técnica (CPD), sala de treinamento e copa, bem como as escadas de acesso aos pavimentos inferior e superior;

→ **Pavimento Superior**: possui três salas, sendo duas com banheiros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

De acordo com as informações constantes na Av.4 da matrícula nº 37.749, na qual está registrado o imóvel em questão, a construção foi **concluída em 1.991** apresentando, portanto, **idade real** de **25 (vinte e cinco) anos**, podendo ser classificada como "galpão padrão superior", de acordo com o "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

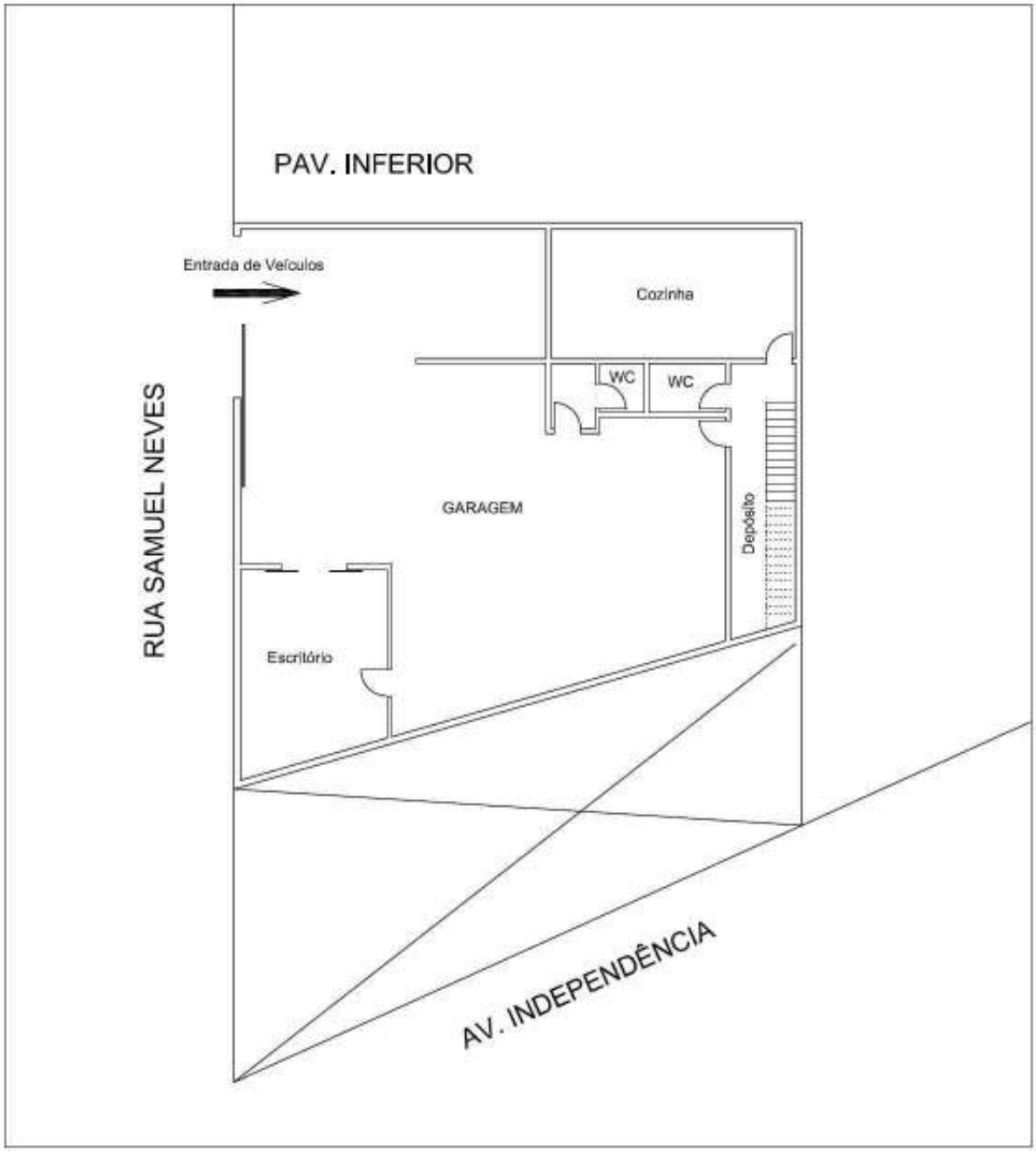
As características construtivas do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade



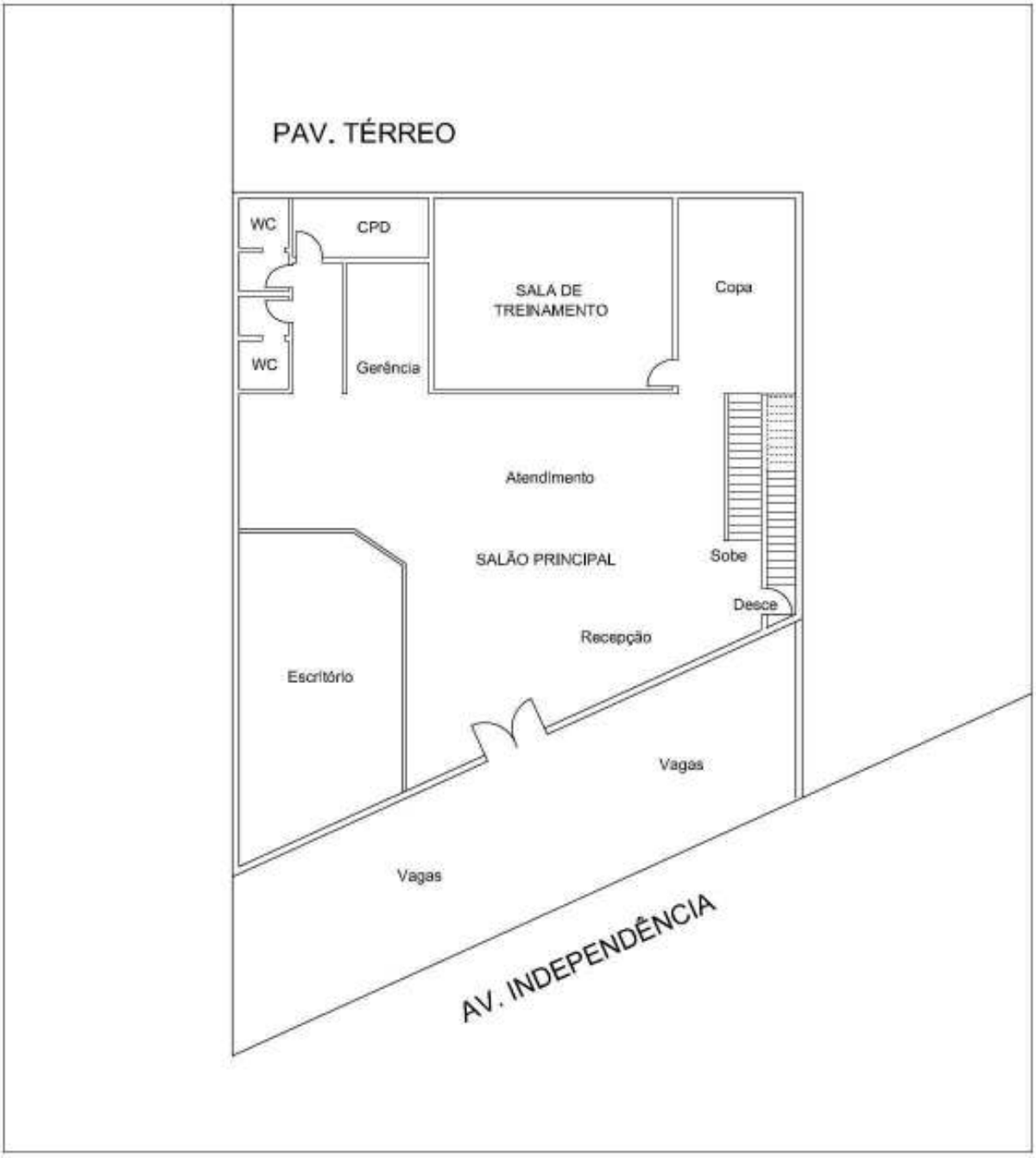
Croqui, sem escala, do Pavimento Inferior.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade



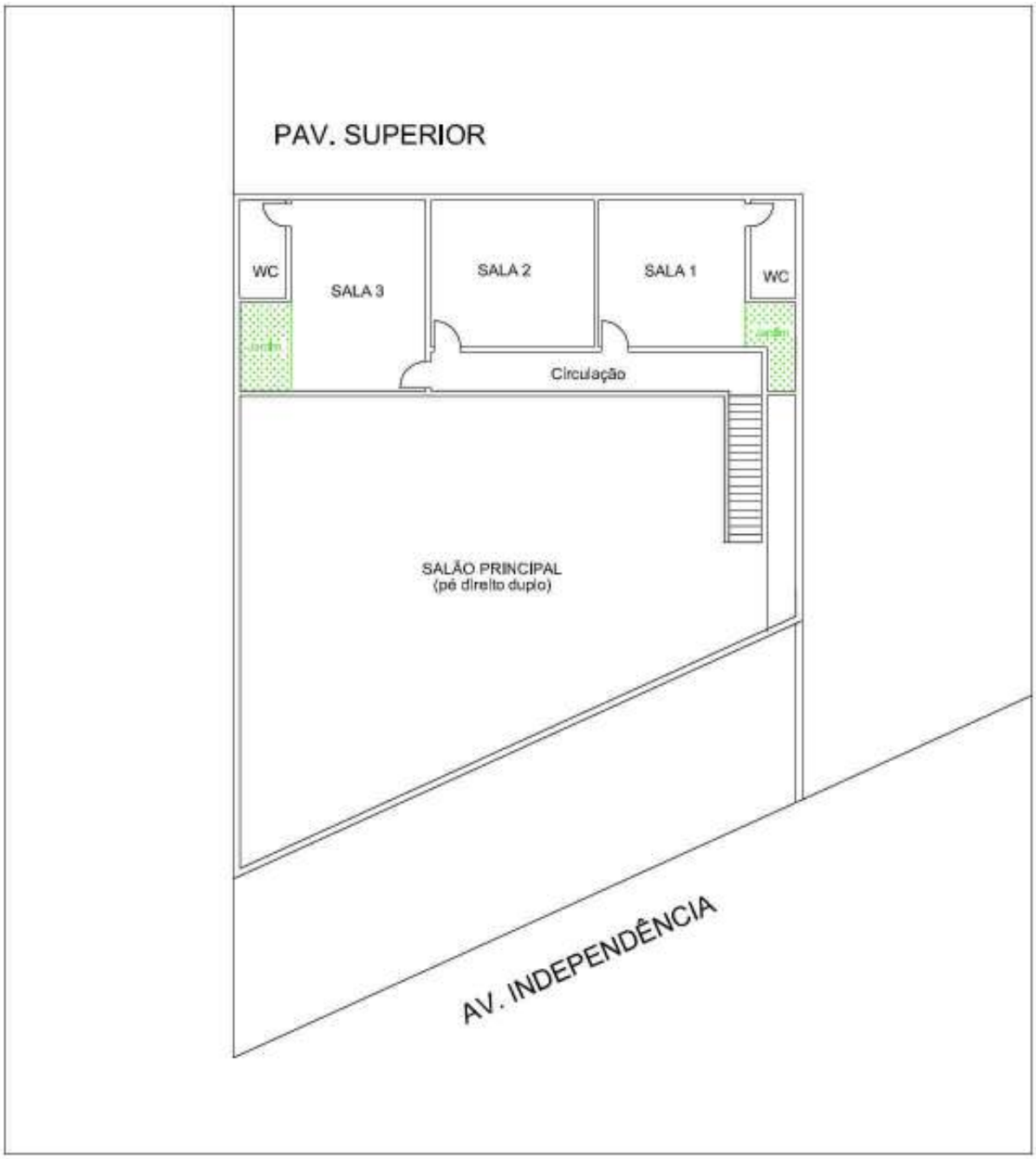
Croqui, sem escala, do Pavimento Térreo.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade



Croqui, sem escala, do Pavimento Superior.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 01 |





VISTAS DA AVENIDA INDEPENDÊNCIA, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL EM QUESTÃO.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 02 |





VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

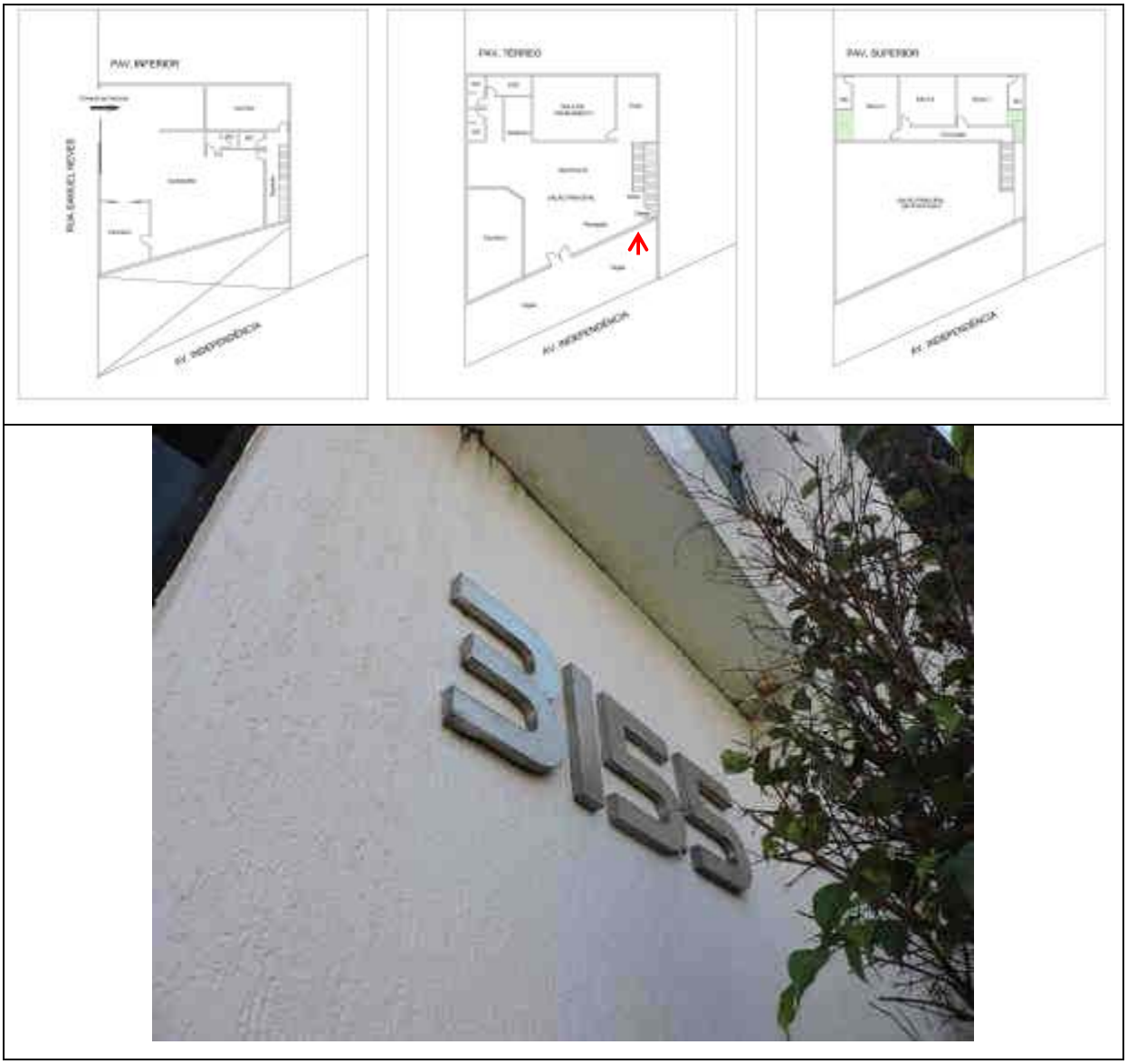
Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 03 |



DETALHE NO NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 04 |





VISTA GERAL DO IMÓVEL, SITUADO NA ESQUINA DA AV. INDEPENDÊNCIA COM A RUA SAMUEL NEVES.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 05 |





VISTA INTERNA DO IMÓVEL, NO PAVIMENTO TÉRREO.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 06 |



DETALHE DA FACHADA DE VIDRO DO IMÓVEL.

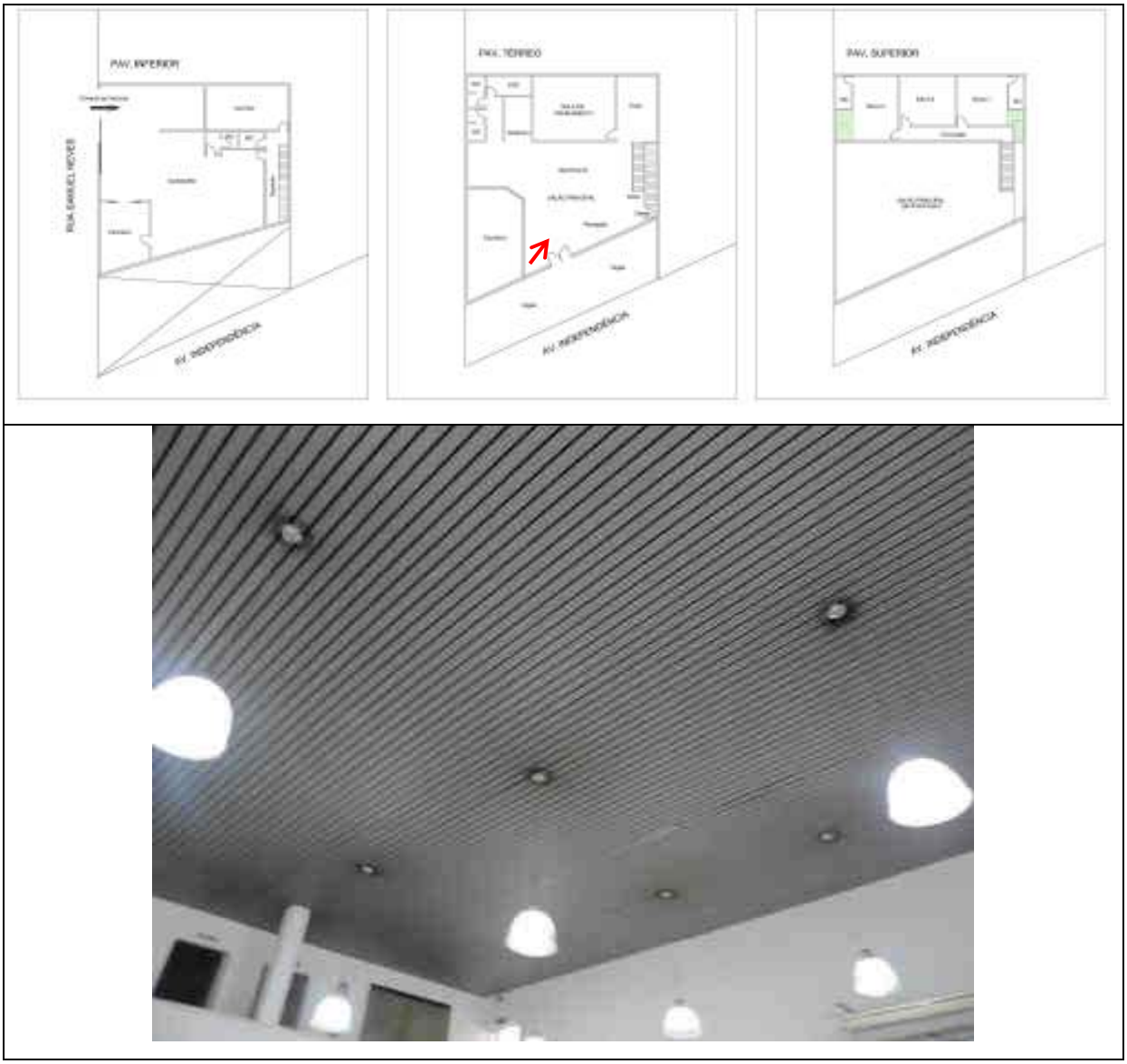
Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 07 |



DETALHE DO SALÃO PRINCIPAL, PODENDO-SE OBSERVAR O PÉ DIREITO DUPLO.

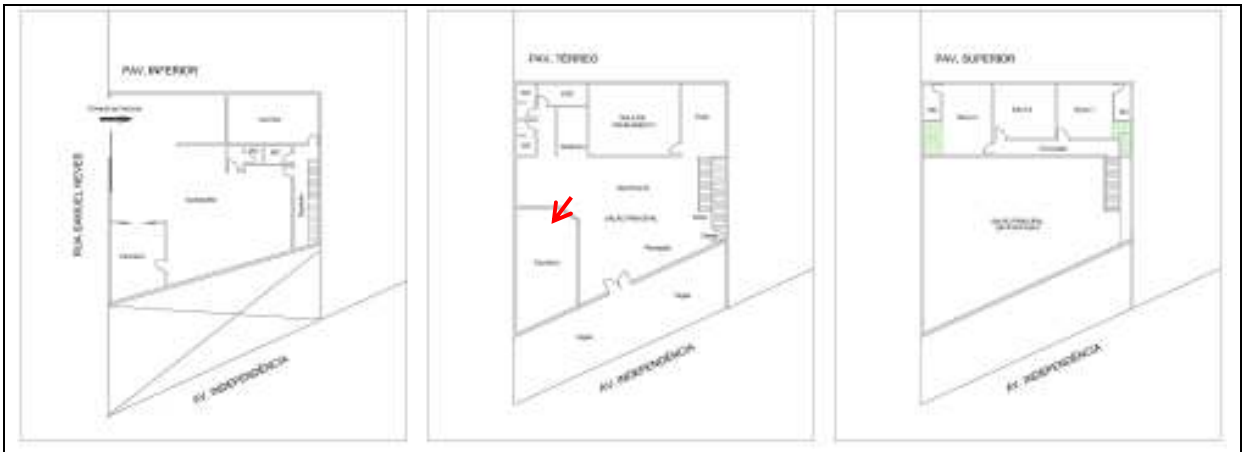
Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 08 |





ESCRITÓRIO.

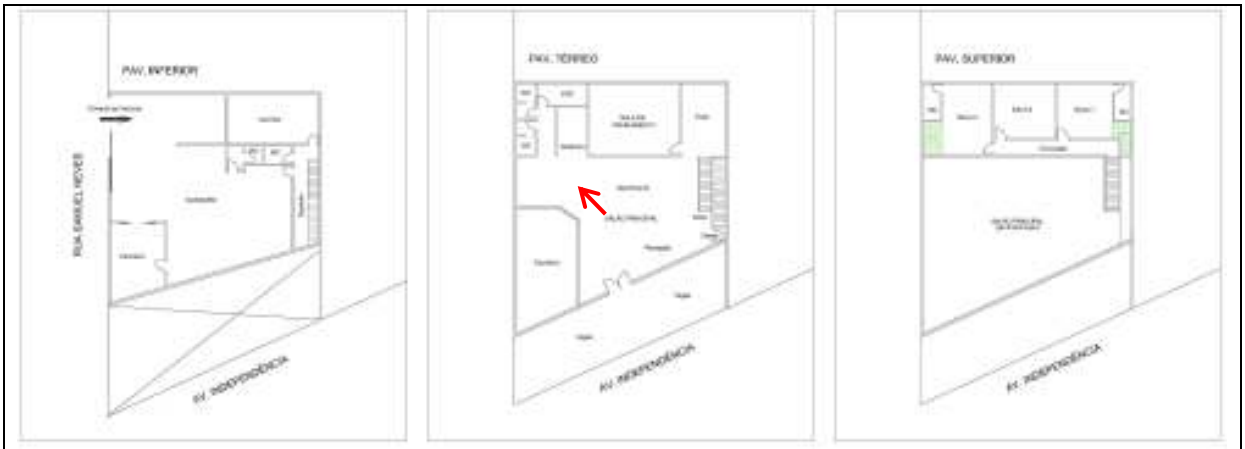
Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 09 |





ÁREA DA GERÊNCIA.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 10 |





ÁREA GERENCIAL.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

FOTO 11





ÁREA DE ATENDIMENTO.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 12 |



CORREDOR DOS BANHEIROS E "CPD".

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

FOTO 13





VISTA DO BANHEIRO MASCULINO.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 14 |



VISTA DO BANHEIRO FEMININO.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 15 |





OUTRA VISTA GERAL DO SALÃO PRINCIPAL.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 16 |





COPA.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 17 |





SALA DE TREINAMENTO.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

FOTO 18





VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

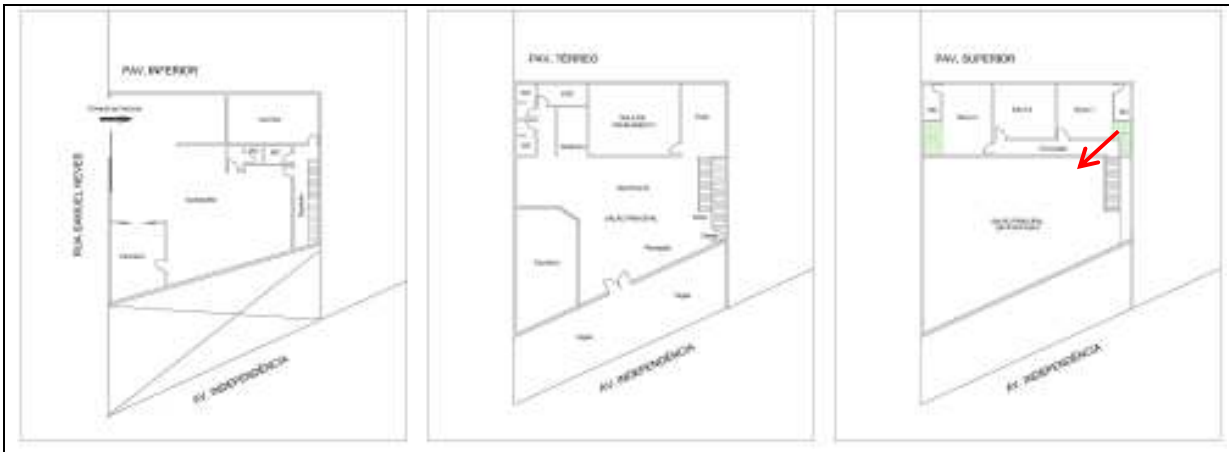
Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

FOTO 19





SALÃO PRINCIPAL, VISTO DO PAVIMENTO SUPERIOR.

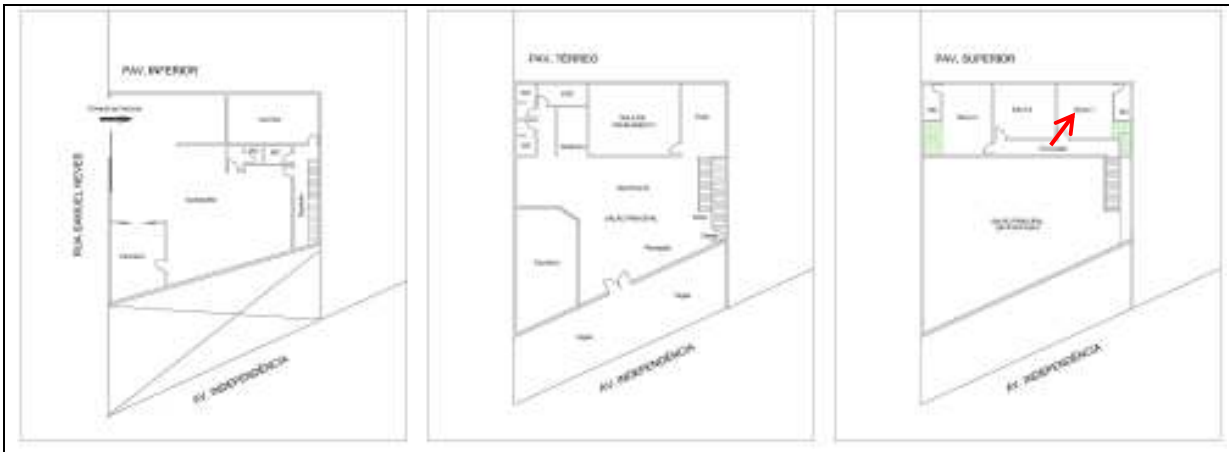
Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

FOTO 20





SALA 1.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 21 |





BANHEIRO DA SALA 1.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 22 |





DETALHE DA FORRAÇÃO TÊXTIL DO PAVIMENTO SUPERIOR.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 23 |





SALA 2.

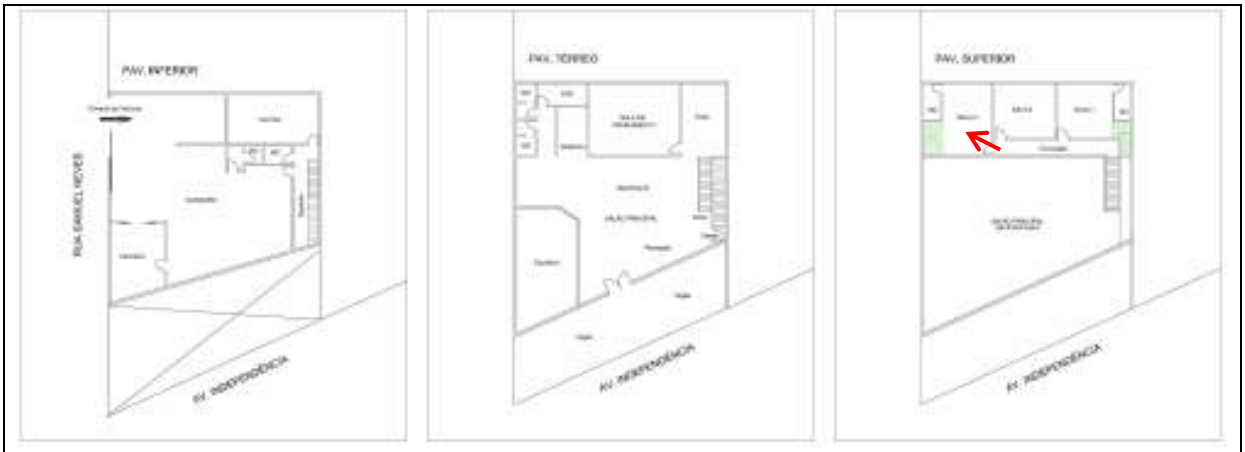
Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 24 |





SALA 3.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 25 |



BANHEIRO DA SALA 3.

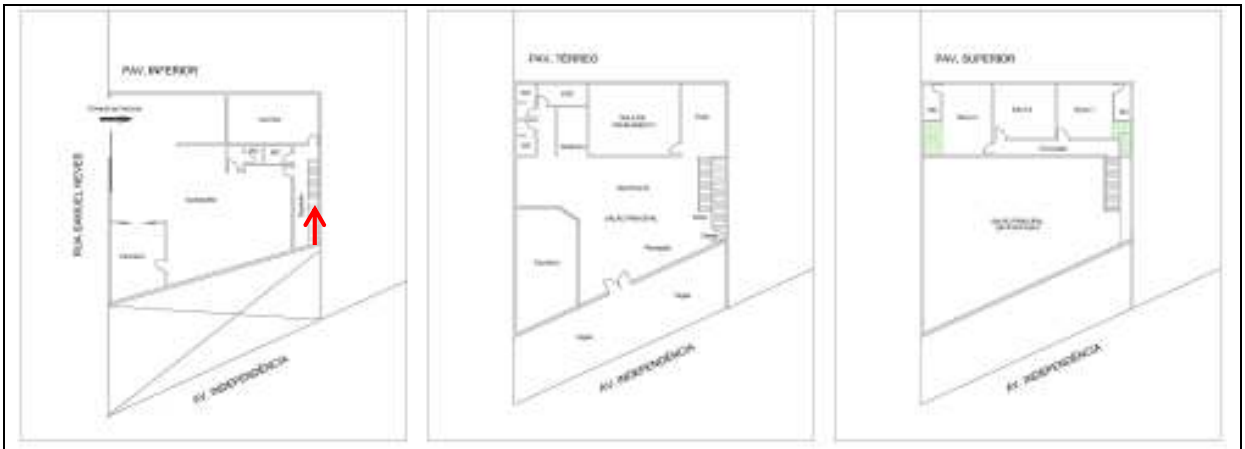
Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 26 |





ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO INFERIOR.

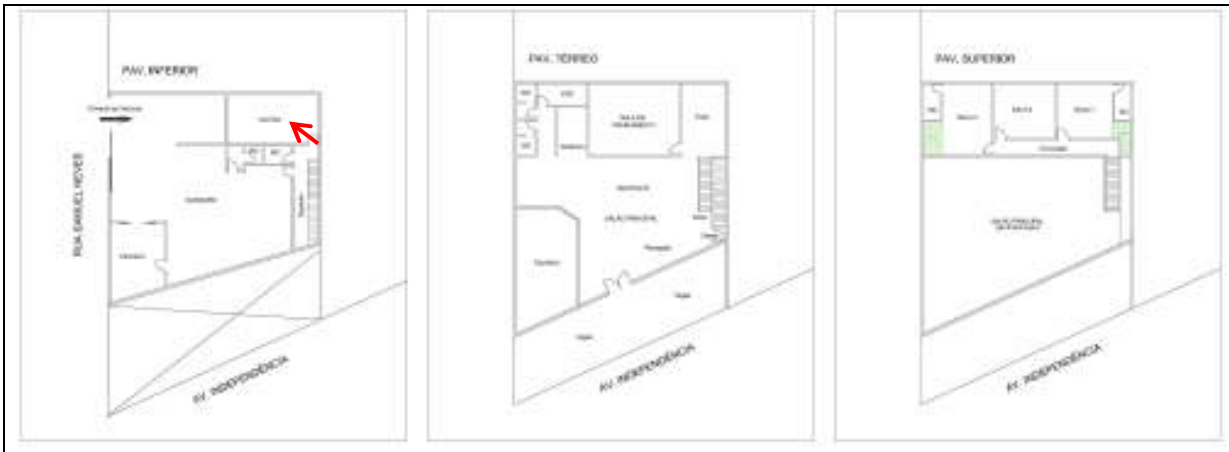
Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 27 |





COZINHA.

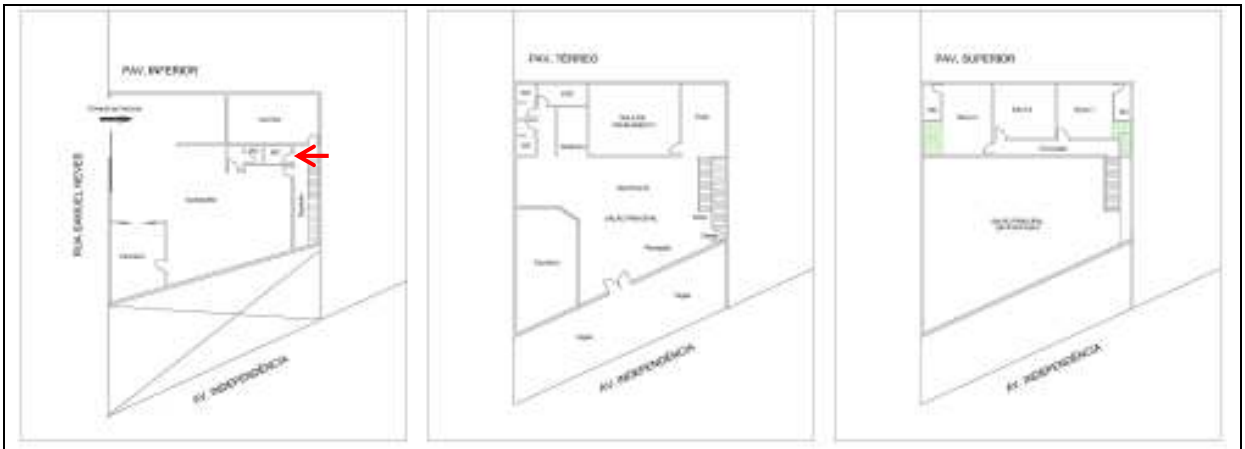
Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 28 |





BANHEIRO FEMININO DE USO EXCLUSIVO DOS FUNCIONÁRIOS.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 29 |





DEPÓSITO.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 30 |



VISTA GERAL DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO.

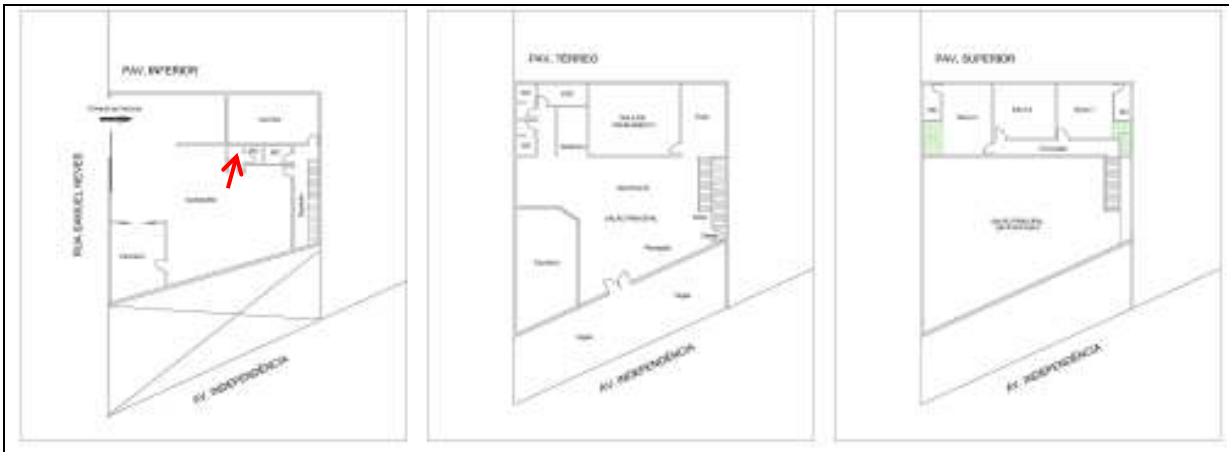
Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 31 |





BANHEIRO MASCULINO DE USO EXCLUSIVO DOS FUNCIONÁRIOS.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 32 |





OUTRA VISTA DA ÁREA DE GARAEGEM.

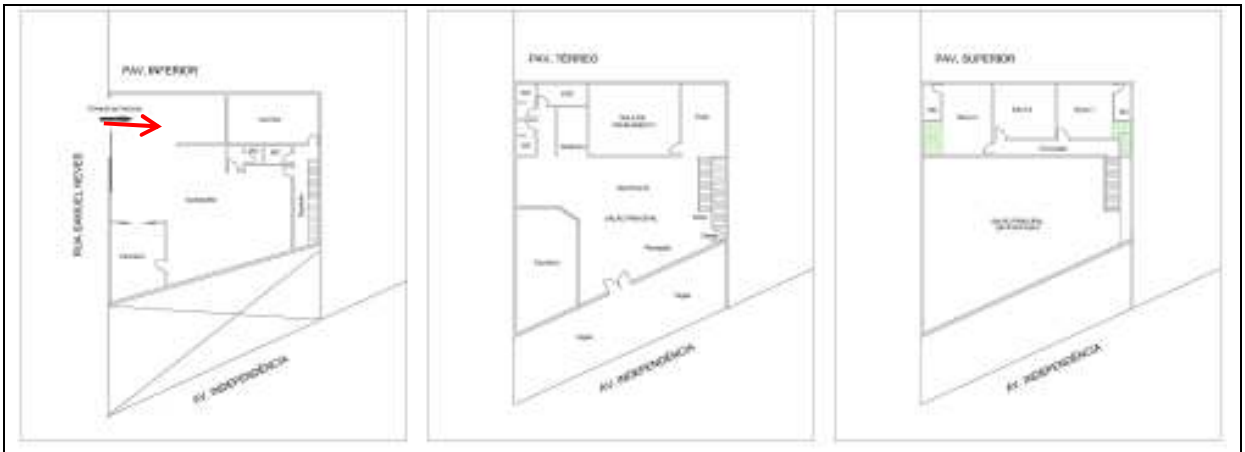
Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 33 |





ÁREA DE GARAGEM.

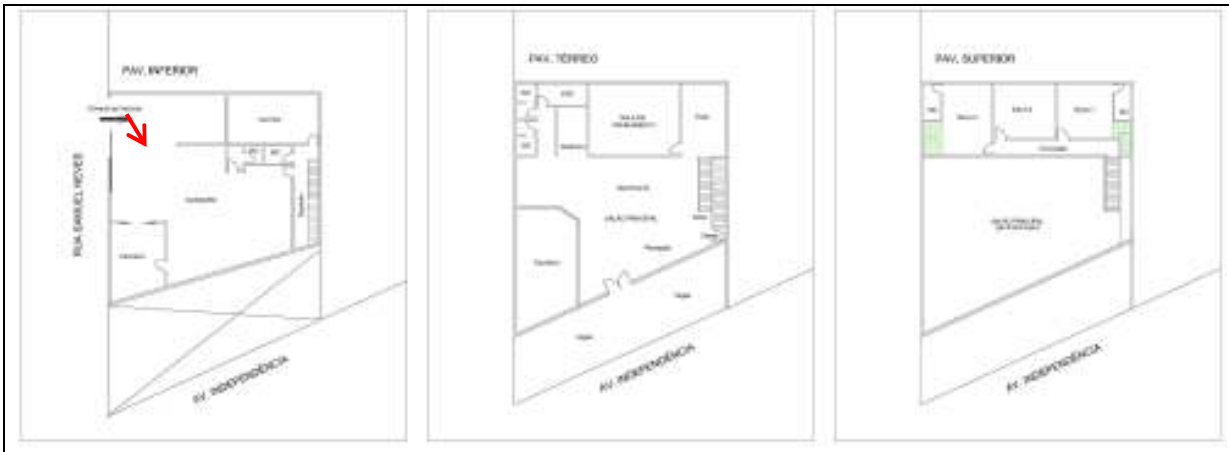
Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 34 |





OUTRA VISTA DA ÁREA DE GARAGEM.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

FOTO 35





VISTA DO ESCRITÓRIO DO PAVIMENTO INFERIOR.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 36 |



FACHADA LATERAL DO IMÓVEL, VISTA PELA RUA SAMUEL NEVES.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

| FOTO 37 |



OUTRA VISTA DA FACHADA LATERAL, PODENDO-SE OBSERVAR O PORTÃO DE ACESSO À GARAGEM (PAVIMENTO INFERIOR).

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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 Engenharias.

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

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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^2)	Observações gerais
		Referências				Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
		F_r	P_{mi}	P_{ma}		"ff"	"p"	C_e	C_a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30		Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. 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	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60		0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	15 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	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. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	15 Mínimo	-	-				Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	15 Mínimo	-	-				Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

Tabela 2 – Grupos III e IV

	ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações		
		Fronte e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área		Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade				Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico das áreas (m^2)	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a				
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo		100	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
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo		200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo		600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo		5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo		500	250 - 3.000	

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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: Pmin ≤ PE ≤ Pmax;
CP = (PE/Pmin)p, dentro dos limites: ½ Pmin ≤ PE ≤ Pmin;
CP = (0,5)p, para: PE < ½ Pmin;
CP = (Pmax/PE) + {[1-(Pmax/PE)]. (Pmax/PE)p}, dentro dos limites: Pmax ≤ PE ≤ 3,0 . Pmax;
CP = (Pmax/3,0. Pmax)+{[1-(Pmax/3,0. Pmax)]. (Pmax/3,0. Pmax)^{p}}, para: PE > 3,0 . Pmax

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.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

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".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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 aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive 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		

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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,

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

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 Engenharias 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:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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
		1.2.8 -Padrão Luxo		Acima de 2,89		
	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

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo 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

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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:

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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 d 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.

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0987	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

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

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 calculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$\mathbf{VI = (VT + VB) \times Fc}$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

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 na sequencia.

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:

qmf = R$ 1.799,08/m²

OBS: O valor unitário de R$ 1.799,08/m² (um mil, setecentos e noventa e nove reais e oito centavos) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Av. Independência 3155 Alemães PIRACICABA - SP **Data :** 20/06/2016

Cliente : Eng. Felipe Portes

Área m² : 391,75 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.108,70
Desvio Padrão : 629,45
- 30% : 1.476,09
+ 30% : 2.741,31
Coeficiente de Variação : 29,8500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.679,00
Desvio Padrão : 259,76
- 30% : 1.175,30
+ 30% : 2.182,70
Coeficiente de Variação : 15,4700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Caract. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MEDIA SANEADA (R$): 1.679,00

TESTADA: 0,0300
FRENTES MULTIPLAS: 0,0300
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 1.799,08000
VALOR TOTAL (R$) : 704.791,12

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.576,79
INTERVALO MÁXIMO : 1.781,21

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.551,40
INTERVALO MÁXIMO : 2.046,76

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 4002318-39.2013.8.26.0451 **DATA :** 20/06/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL SERVIÇOS ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,05	20,00	60,00	0,50	600,00	1,00	250,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	492,31
☒ Testada	19,00
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos de 10% até 20%
☐ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Av. Independência ,1366	2.296,65	1.740,32	0,7578	0,9995
☒ 2	Av. Independência ,1392	1.893,56	1.434,78	0,7577	0,9994
☒ 3	Av. Independência ,1469	1.682,76	1.522,58	0,9048	0,9994
☒ 4	Av. Independência ,3087	1.593,06	1.470,27	0,9229	0,9994
☒ 5	Av. Independência ,3088	1.751,55	1.584,82	0,9048	0,9994
☒ 6	Av. Independência ,3234	2.643,84	2.151,98	0,8140	0,9996
☒ 7	Av. Independência ,3264	2.331,80	2.032,75	0,8717	0,9995
☒ 8	Av. Independência ,3319	2.383,28	2.020,12	0,8476	0,9995
☒ 9	Av. Independência ,3424	2.040,17	1.760,07	0,8627	0,9995
☒ 10	Av. Independência ,527	2.009,90	1.492,92	0,7428	0,9999
☒ 11	Av. Independência, esq. Av. Carlos Martins Sodero ,51	3.597,85	1.528,16	0,4247	0,9999
☒ 12	Rua Cel. Joaquim M. de Toledo ,70	1.080,00	1.409,28	1,3049	0,9994

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

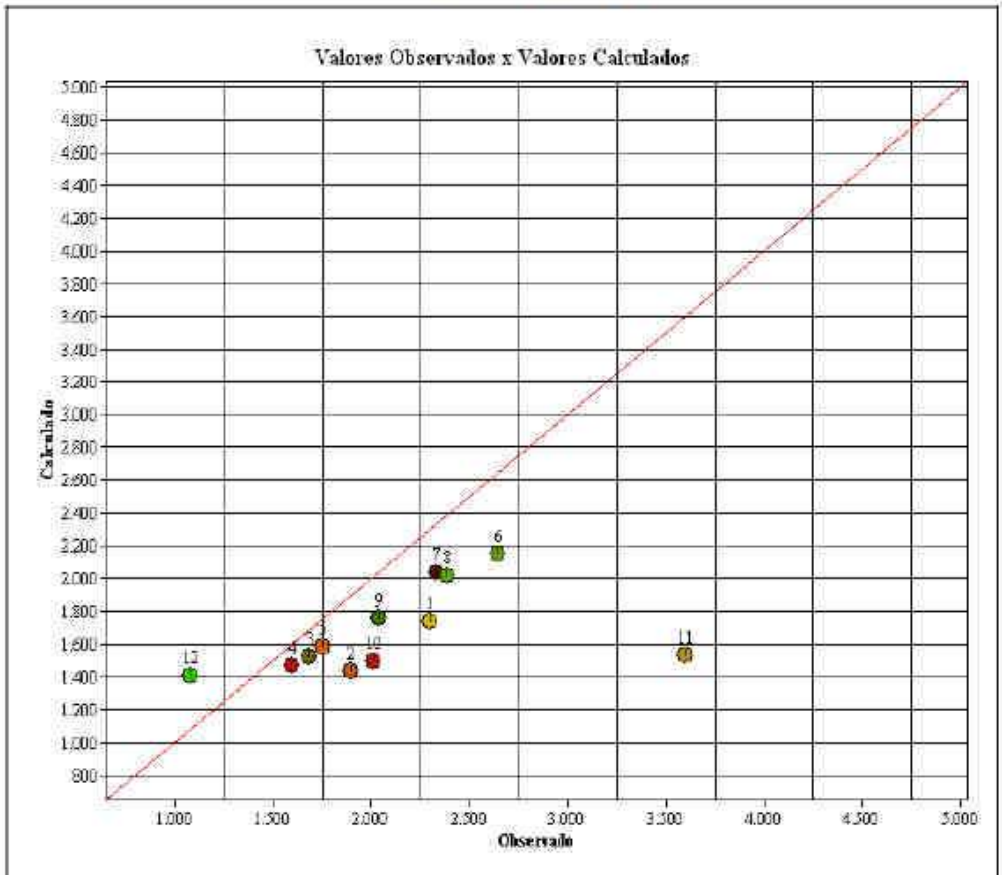
unidesk

GeoAvaliarPro

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.296,65	1.740,32
2	1.893,56	1.434,78
3	1.682,76	1.522,58
4	1.593,06	1.470,27
5	1.751,55	1.584,82
6	2.643,84	2.151,98
7	2.331,80	2.032,73
8	2.383,28	2.020,12
9	2.040,17	1.760,07
10	2.009,90	1.492,92
11	3.597,85	1.528,16
12	1.080,00	1.409,28

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/06/2016
SETOR: 3 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 492,31 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Independência NÚMERO: 1366
COMP.: BAIRRO: Alto 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:	522,50	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	26,13
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	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: Transação VALOR VENDA (R$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Miguel Imóveis
CONTATO: Mateus TELEFONE: (19)-34473699
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.296,65
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.740,32
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,7578
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,20				

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2016
NÚMERO ELEMENTO : 1
DATA DA PESQUISA : 20/06/2016
SETOR : 3
QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/06/2016
SETOR: 3 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 492,31 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Independência NÚMERO: 1392
COMP.: 1398/1412 BAIRRO: Alto 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: 808,00 TESTADA - (cf) m 27,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,93
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 250,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: n - entre reparos importantes e sem valor
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 60 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,240 CUSTO BASE (R$): 1.147,66
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R$): 72.715,74 VALOR ARBITRADO (R$): 0,01

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$): 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Imobiliária Junqueira
CONTATO: TELEFONE: (19)-21054444
OBSERVAÇÃO:
Construções sem valor comercial

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.893,56
TESTADA Cf:	-0,08	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.434,78
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,7577
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9994
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,16				

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2016 NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 20/06/2016

SETOR : 3 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/06/2016
SETOR: 3 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 492,31 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Independência NÚMERO: 1469
COMP.: BAIRRO: Alto 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: 273,36 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,34
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caída para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 268,20 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R$): 1.147,66
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R$): 405.072,90 VALOR ARBITRADO (R$): 800.000,00

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$): 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: F. Martini Imóveis
CONTATO: TELEFONE: (19)-21069700
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.682,76
TESTADA Cf:	0,06	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.522,58
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9048
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9994
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,16				

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2016 NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 20/06/2016

SETOR : 3 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/06/2016
SETOR: 3 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 492,31 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Independência NÚMERO: 3087
COMP.: BAIRRO: Alemães 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: 467,50 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 38,96
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 197,10 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R$): 1.147,66
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R$): 191.246,25 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$): 1.040.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 2.600,00
IMOBILIÁRIA: Miguel Imóveis
CONTATO: TELEFONE: (19)-34473699
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.593,06
TESTADA Cf:	0,03	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.470,27
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9229
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9994
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,11				

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2016
NÚMERO ELEMENTO : 4
DATA DA PESQUISA : 20/06/2016
SETOR : 3
QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2016
SETOR : 3 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 492,31 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Independência NÚMERO : 3088
COMP.: BAIRRO : Alemães 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:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 228,86 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R$): 1.147,66
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R$) : 204.225,15 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$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 3.500,00
IMOBILIÁRIA : Imobiliária São Judas Tadeu
CONTATO : TELEFONE : (19)-33014500
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.751,55
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.584,82
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9048
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9994
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,16				

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2016 NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 20/06/2016

SETOR : 3 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2016
SETOR : 3 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 492,31 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Independência NÚMERO : 3234
COMP.: BAIRRO : Alemães 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:	199,50	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	19,95
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 192,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R$): 1.147,66
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R$) : 327.553,99 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$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 5.800,00
IMOBILIÁRIA : Frias Neto Negócios Imobiliários
CONTATO : TELEFONE : (19)-33725000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.643,84
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.151,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8140
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,05	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9996
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20				

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2016 NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 20/06/2016

SETOR : 3 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/06/2016
SETOR: 3 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 492,31 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Independência NÚMERO: 3264
COMP.: BAIRRO: Alemães 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:	244,50	TESTADA - (cf) m	9,00	PROF. EQUIV. (Pe):	27,17
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	em aclive até 5%				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 278,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R$): 1.147,66
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R$): 419.874,22 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$): 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 4.800,00
IMOBILIÁRIA: Friss Neto Negócios Imobiliários
CONTATO: TELEFONE: (19)-33725000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.331,80
TESTADA Cf:	0,08	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.032,73
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8717
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	-0,05	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,16				

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2016 NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 20/06/2016

SETOR : 3 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/06/2016
SETOR : 3 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 492,31 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Independência NÚMERO : 3319
COMP.: BAIRRO : Alemães 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:	374,21	TESTADA - (cf) m	11,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	34,02
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 123,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,571 CUSTO BASE (R$): 1.147,66
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R$) : 143.192,00 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$) : 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Frias Neto Negócios Imobiliários
CONTATO : TELEFONE : (19)-33725000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.383,28
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.020,10
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8476
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20				

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2016 NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 20/06/2016

SETOR : 3 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/06/2016
SETOR: 3 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 492,31 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Independência NÚMERO: 3424
COMP.: BAIRRO: Alemães 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:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 160,20 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R$): 1.147,66
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R$): 259.914,62 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$): 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 3.500,00
IMOBILIÁRIA: Imobiliária São Judas Tadeu
CONTATO: TELEFONE: (19)-33014500
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.040,17
TESTADA Cf:	0,06	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.760,07
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8627
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,20				

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2016
NÚMERO ELEMENTO : 9
DATA DA PESQUISA : 20/06/2016
SETOR : 3
QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/06/2016
SETOR: 3 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 492,31 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Independência NÚMERO: 527
COMP.: BAIRRO: Alto 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:	1.330,00	TESTADA - (cf) m	21,00	PROF. EQUIV. (Pe):	63,33
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 525,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: F - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,571 CUSTO BASE (R$): 1.147,66
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R$): 476.839,13 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$): 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: F. Martini Imóveis
CONTATO: TELEFONE: (19)-21064700
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.009,90
TESTADA Cf:	-0,05	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.492,92
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,7428
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	-0,01	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,20				

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2016
NÚMERO ELEMENTO : 10
DATA DA PESQUISA : 20/06/2016
SETOR : 3
QUADRA :
CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/06/2016
SETOR: 3 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 738,50 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Independência, esq. Av. Carlos Martins Sodero NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Alto 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:	838,00	TESTADA - (cf) m	18,00	PROF. EQUIV. (Pe):	46,56
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
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$): 3.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Proprietário
CONTATO: Sr. Luiz TELEFONE: (19)-981674200
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,33	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.597,85
TESTADA Cf:	-0,03	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.525,16
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,4247
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	-0,01	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,20				

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2016 NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 20/06/2016

SETOR : 3 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACICABA - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/06/2016
SETOR: 5 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 351,63 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Cel. Joaquim M. de Toledo NÚMERO: 70
COMP.: BAIRRO: Alemães 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	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	em aclive 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$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$): 0,00
IMOBILIÁRIA: F. Martini Imóveis
CONTATO: TELEFONE: (19)-21069700
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,40	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.080,00
TESTADA Cf:	0,06	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.409,28
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,3049
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9994
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,16				

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2016 NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 20/06/2016

SETOR : 5 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

4.2. - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = At x qmf

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 391,75 m²

qmf: Valor Unitário obtido = R$ 1.799,08/m²

Substituindo e calculando:

VT = At x qmf

VT = R$ 1.799,08/m² x 391,75 m²

VT = R$ 704.789,59

(setecentos e quatro mil, setecentos e oitenta e nove reais e cinquenta e nove centavos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

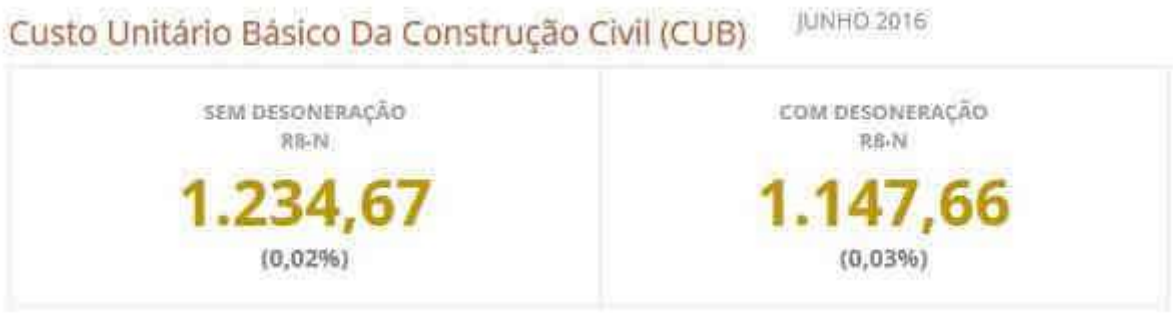
Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,326 x R8-N



Vu = 1,326 x R$ 1.147,66/m² = R$ 1.521,80/m²
Área Construída: 620,65 m²
Idade aparente: 25 anos

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

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

onde:

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 620,65 m²;

Vu = valor unitário = R$ 1.521,80/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade aparente = 25 anos;

Ie = Vida Referencial = 80 anos;

Estado de conservação = reparos simples (e);

K = 0,646.

Substituindo e calculando, vem:

VB = 620,65 m² x R$ 1.521,80/m² x (0,20 + 0,646 x (1 - 0,20))

VB = R$ 677.021,31

(seiscentos e setenta e sete mil, vinte e um reais e trinta e um centavos).

Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

VI = VT + VB

VI = R$ 704.789,59 + R$ 677.021,31

VI = R$ 1.381.810,89

Ou, em números redondos:

VI = R$ 1.380.000,00

(um milhão, trezentos e oitenta mil reais)

Válido para Junho de 2.016

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Av. Independência, nº 3.155, bairro dos Alemães**, objeto da **matrícula nº 37.749,** do **2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba,** cidade de Piracicaba, estado de São Paulo, objeto de avaliação nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,** requerida por **BANCO BRADESCO S.A.,** em face de **GV COMÉRCIO E REPRESETAÇÃO LTDA. E OUTRO(s), AUTOS Nº 4002318-39.2013.8.26.0451,** é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL
R$ 1.380.000,00
(um milhão, trezentos e oitenta mil reais)

(Valor Válido para JUNHO/2016)



Felipe Vicentim Portes de Almeida | CREA 5063182984
(11) 9.7997-9001 | felipe@portespericias.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.

Portes de Almeida
Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho
Avaliações Imobiliárias | Patologia Construtiva | Laudos Cautelares | Possessórias
Perícias Trabalhistas - Insalubridade e Periculosidade

VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO** que se compõe de 113 (cento e treze) folhas datilografadas de um lado só, sem anexos, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Anexo I - Comunicados de Vistoria

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: *"curriculum vitae"*, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – USP) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 21 de Junho de 2.016.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA: 5063182984

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEVI BLUMER BUENO, liberado nos autos em 21/06/2016 às 16:45 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4002318-39.2013.8.26.0451 e código 14B917F.