



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE PIRACICABA – SP

PROCESSO Nº 1024712-76.2022.8.26.0451

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **GABRIEL DA SILVA MATTEUSSI**, em face de **MATEUS MATTEUSSI**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para dizer que, conforme fls. 216, a vistoria no imóvel foi realizada no dia 18/12/2025.

Entretanto, em 28/01/2026 o signatário foi intimado por e-mail, fls. 221, para apresentação do *Laudo Pericial*.

Contudo, *salvo melhor juízo*, os prazos ficaram suspensos entre 19/12/2025 e 19/01/2026, de forma que ainda não transcorreu o prazo de 30 dias úteis para conclusão dos trabalhos, conforme preconiza o CPC.

Entretanto, dada a intimação recebida, o Perito informa que está priorizando o presente trabalho, porém requer **mais 15 (quinze) dias de prazo** para que possa concluir e apresentar o *Laudo Pericial*.

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 30 de janeiro de 2026.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE PIRACICABA – SP

PROCESSO Nº 1024712-76.2022.8.26.0451

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **GABRIEL DA SILVA MATTEUSSI**, em face de **MATEUS MATTEUSSI**, 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 **Rua Teotônio José de Melo, nº 30, Jardim Costa Rica, bairro Campestre**, objeto da **matrícula nº 91.777, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 17 de fevereiro de 2026.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 280.000,00
(duzentos e oitenta mil reais)

Valores Válidos para **Fevereiro/2026**



Vista do imóvel avaliando, localizado na
Rua Teotônio José de Melo, nº 30, Jardim Costa Rica, bairro Campestre,
objeto da **Matrícula nº 91.777, do 2º C.R.I. de Piracicaba,**
cidade de Piracicaba, estado de São Paulo.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se ao **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **GABRIEL DA SILVA MATTEUSSI**, em face de **MATEUS MATTEUSSI**, em curso na **3ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE PIRACICABA – SP, AUTOS nº 1024712-76.2022.8.26.0451** e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Matrícula nº 91.777, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, assim descrito:

IMÓVEL: TERRENO com frente para a Rua Teotônio José de Melo, compreendendo parte do lote **04**, da quadra **L**, do loteamento denominado "Jardim Costa Rica", do Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.

TERRENO com frente para a Rua Teotônio José de Melo, que partir do ponto inicial: em linha reta pelo lado direito de quem da Rua Teotônio José de Melo olha par ao imóvel, formando em ângulo interno de 90,00º, fazendo divisa com o lote matriculado sob nº 91.778 e na extensão de quatorze metros (**14,00 m**); daí deflete a esquerda, faz um ângulo interno de 90,00º, fazendo divisa com parte do lote 03 (M-23.114) e na extensão de onze metros e oitenta e oito centímetros (**11,88 m**); daí deflete a esquerda, faz ângulo interno de 90,00º, fazendo divisa com parte do lote 05 (M-65.125) e na extensão de quatorze metros (**14,00 m**); daí deflete a esquerda, faz um ângulo de 90,00º, fazendo divisa com a Rua Teotônio José de Melo e na extensão de onze metros e oitenta e oito centímetros (**11,88 m**); chegando novamente ao ponto inicial, encerrando uma **área de 166,32 m²**; distante **4,12 metros** do início da curvatura da Rua Teotônio José de Melo com a Rua Mombuca, localizado na quadra formada pelas Ruas Viena, Mombuca, Francisco Martins Peixoto e Teotônio José de Melo.



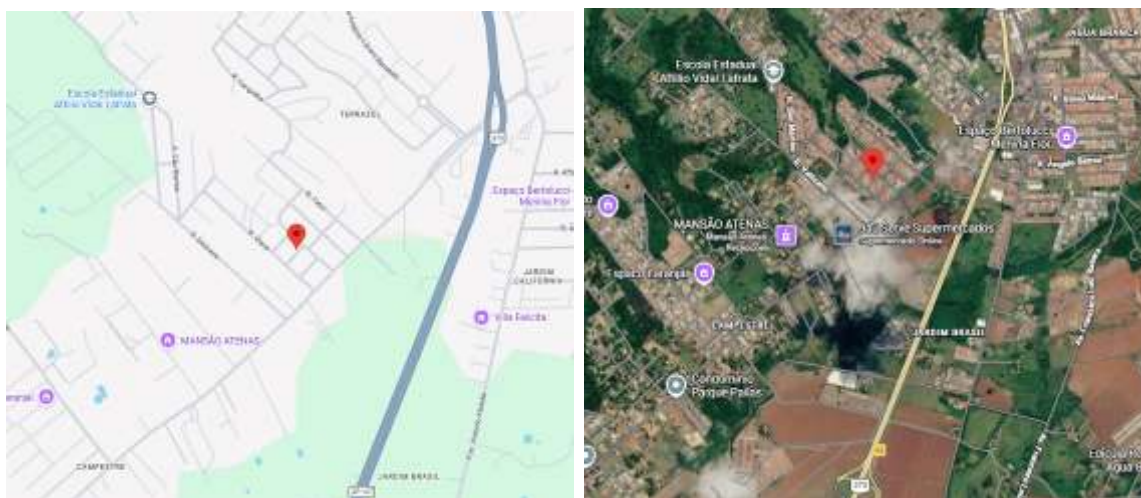
II - VISTORIA

Conforme agendamento de fls. 216, a vistoria foi realizada no dia **18 de Dezembro de 2025, às 15h40**, tendo o Perito sido recebido pelo Requerido, Sr. Mateus, que estava ciente do ato e franqueou a entrada do Perito para medições e tomadas de fotos do imóvel.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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





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

IMÓVEL AVALIANDO





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: ZURB 2 – Zona Urbana de Requalificação de Bairros 2

Identificação na P.M. de Piracicaba:

→ **INSCRIÇÃO:** 01.25.0078.0069.0000

→ **CPD:** 1548687

→ Setor 25 – Quadra 0078 – Lote 0069 – Sublote 0000



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



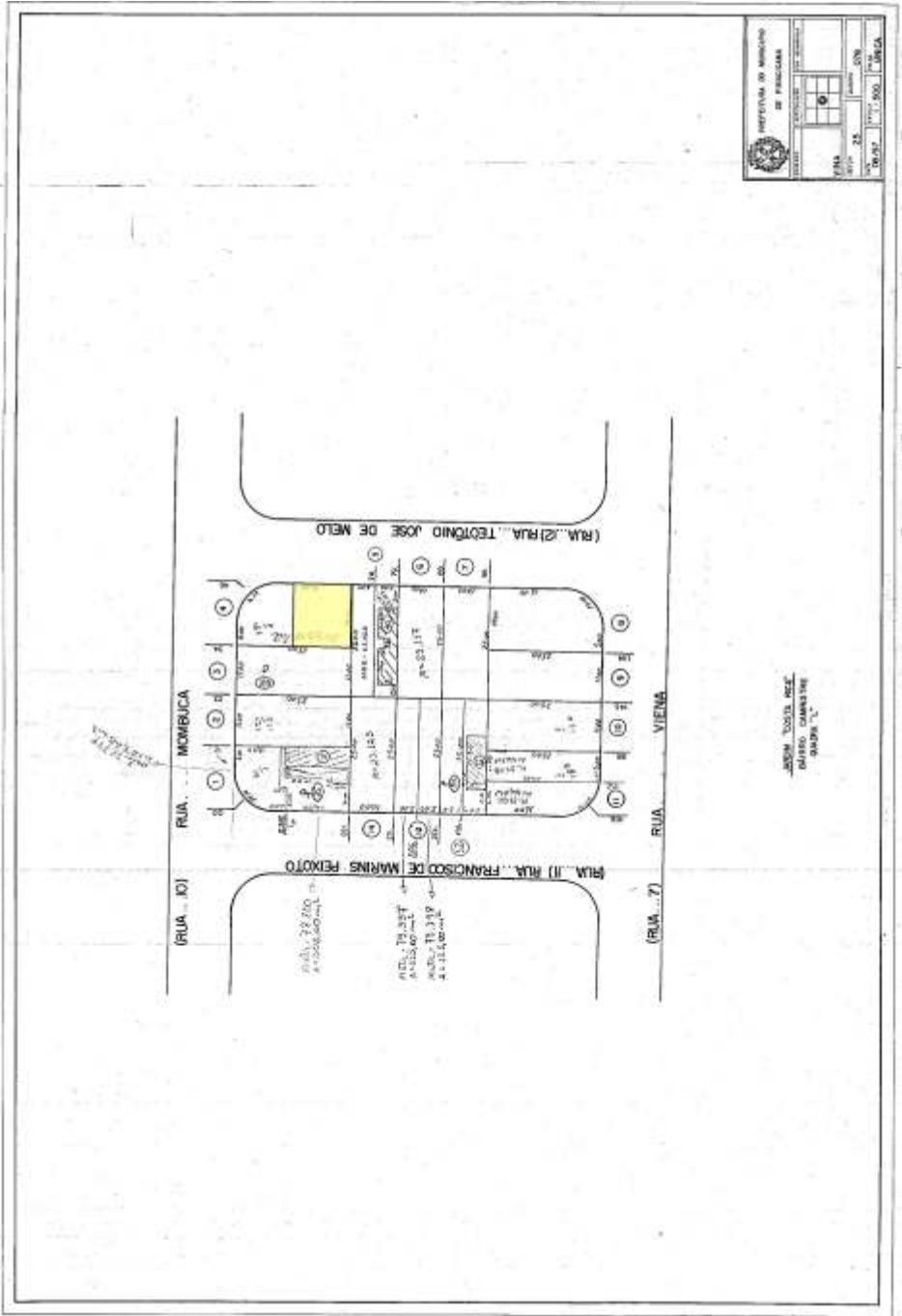
DADOS CADASTRAIS

Valor	Conteudo
Situação cadastral	ATIVO
Inscrição Cadastral	0125007800690000
Logradouro do imóvel	Teotônio José de Mello (Jardim Costa Rica), 26
Complemento do imóvel	
Área terreno	166,32
Área construída - Cadastro Imobiliário	0,00
Lote Nº	4
Quadra	L
Loteamento	JARDIM COSTA RICA
Bairro do imóvel	Campestre





QUADRA FISCAL





CERTIDÃO DE VALOR VENAL



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29
Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2026

Nº: CVV-001/2026
Chave: 71087E51

Certifico que, ao imóvel situado a RUA TEOTÔNIO JOSÉ DE MELLO, Nº 26, JARDIM BELVEDERE - PIRACICABA/SP - CEP: 13401-648, com 166,32 (m²) de área territorial, 69,81 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.25.0078.0069.0000 | 1548687, foi atribuído para o exercício de 2026 o valor venal de **R\$ 32.935,61 (Trinta e Dois Mil, Novecentos e Trinta e Cinco Reais e Sessenta e Um Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.25.0078.0069.0000	I.C. REDUZIDO: 1548687
LOGRADOURO: RUA TEOTÔNIO JOSÉ DE MELLO, Nº 26	COMPLEMENTO:
BAIRRO: JARDIM BELVEDERE	QUADRA: L
CEP: 13401-648	LOTE: 4
	BLOCO:

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
M	6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	91777	3	2	
C	6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

TERRENO: 166,32 (m²) | R\$ 9.757,99 (Nove Mil, Setecentos e Cinquenta e Sete Reais e Noventa e Nove Centavos)
EDIFICAÇÃO: 69,81 (m²) | R\$ 23.177,62 (Vinte e Três Mil, Cento e Setenta e Sete Reais e Sessenta e Dois Centavos)
TOTAL: R\$ 32.935,61 (Trinta e Dois Mil, Novecentos e Trinta e Cinco Reais e Sessenta e Um Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 34.383,63 (Trinta e Quatro Mil, Trezentos e Oitenta e Três Reais e Sessenta e Três Centavos)
(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 17 de Fevereiro de 2026





2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O imóvel, objeto da presente demanda, situa-se na zona urbana do município de Piracicaba, Estado de São Paulo.

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo variando de "proletário" a "médio", de acordo com a classificação constante do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 – IBAPE/SP".

A ocupação comercial é de âmbito regional e bastante diversificada, predominando postos de serviços, supermercados, lojas de produtos diversos, prestadores de serviços em geral, bares, restaurantes, dentre outros, localizados ao longo das ruas do bairro.



2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 186, de 10 de Outubro de 2006, que aprova o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba, e suas alterações, o imóvel situa-se em **Zona Urbana de Requalificação de Bairros 2 (ZURB 2)**, com os seguintes parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo:

Anexo III
Quadro 1 - Parâmetros Urbanísticos na Área Urbana

Área	Macrozone	Símbolo	Zona	Símbolo	Especificação	Lote Mínimo (m²)	Lote Existente (m²)	TD %	CABM	Cenário	CAMM	TP %
URBANA	Macrozone de Restrição Urbana	MRU	Zona Urbana de Proteção Hídrica	ZUPH	ZUPH 1	+	≤ 250	70%	1	0	1,4	10%
						+	250 < lote < 500	60%	1	0	1,4	15%
						300,00	+	50%	1	0	1	30%
			Zona Urbana de Ocupação Residencial	ZUOR	ZUOR	2.000,00	+	48%	1	0	1	48%
						300,00	+	60%	1	0	1	20%
			Zona Urbana de Retopografia Ambiental	ZURA	ZURA	+	+	+	+	+	+	+
	Macrozone de Contenção Urbana	MCU	Zona Urbana de Contenção	ZUCO	ZUCO 1	200,00	+	70%	1	0	2	10%
					ZUCO 2	+	lote ≤ 1.000	60%	1	0	1	15%
						+	1.000 < lote < 2.000	50%	1	0	1	30%
						2.000,00	+	48%	1	0	1	48%
					ZUCO 3	1.000,00	+	50%	1	0	1	30%
	Macrozone de Urbanização Consolidada	MUC	Zona Urbana de Reabilitação Central	ZURC	ZURC	200,00	+	80%	1	0,2	4	0%
			Zona Urbana de Requalificação de Bairros	ZURB	ZURB 1	200,00	+	70%	1	0,2	4	10%
					ZURB 2	200,00	+	70%	1	0,2	3	10%
					ZURB 3	200,00	+	70%	1	0,2	2	10%
					ZURB 4	200,00	+	70%	1	0,2	3	10%
					ZURB 5	200,00	+	70%	1	0,2	1,4	10%
			Zona Urbana de Proteção Bela Rio	ZUBR	ZUBR 1	250,00	+	70%	1	0	1,4	10%
			Zona Urbana de Proteção da Paisagem	ZUPA	ZUBR 2	250,00	+	70%	1	0	2,5	10%
					ZUPA 1	250,00	+	70%	1	0,2	1,4	15%
					ZUPA 2	250,00	+	70%	1	0	2	15%
					ZUPA 3	250,00	+	70%	1	0	2,5	15%
					ZUPA 4	250,00	+	70%	1	0	3	15%
					ZUPA 5	1.000,00	+	50%	1	0	1	30%
			Zona Urbana Institucional	ZUIT	ZUIT	250,00	+	70%	1	0	1,4	10%
			Zona Urbana Industrial	ZUIN	ZUIN 1	1.000,00	+	70%	1	0	2	15%
					ZUIN 2	375,00	+	80%	1	0	3	10%
					ZUIN 3	490,00	+	70%	1	0	3	15%
			Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental	ZUPIA	ZUPIA 1	+	+	30%	1	0	1	70%
					ZUPIA 2	+	+	30%	1	0	1	70%



2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, matriculado sob nº 91.777 (fls. 112/115 dos Autos).

2.2.1 - TERRENO

Área: 166,32 m²

Frente: 11,88 m;
Lateral Esquerda: 14,00 m;
Lateral Direita: 14,00 m;
Fundos: 11,88 m;

Topografia: leve declive;
Condições no Solo e Superfície: firme e seco;
Formato: regular;
Situação: meio de quadra.

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificada uma casa de uso residencial.

A casa é composta por dois dormitórios, sala, cozinha e um banheiro. Contém, ainda, um banheiro externo (inacabado) e cobertura nos recuos frontal, lateral e fundos.

De acordo com os *Dados Cadastrais do Imóvel* a área construída é de 69,81 m². Entretanto, a área efetivamente edificada não contempla a ampliação referente ao banheiro externo (3,24 m²), as coberturas frontal e lateral (70,65 m²) e a cobertura dos fundos (8,48 m²). Portanto, conforme medições realizadas *in loco*, a **área real construída é de 153,18 m²**.



Pelas características construtivas e de acabamento, o imóvel apresenta idade aparente de 25 (vinte e cinco) anos, podendo ser classificada como "casa padrão econômico (+)", de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 – IBAPE/SP".



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

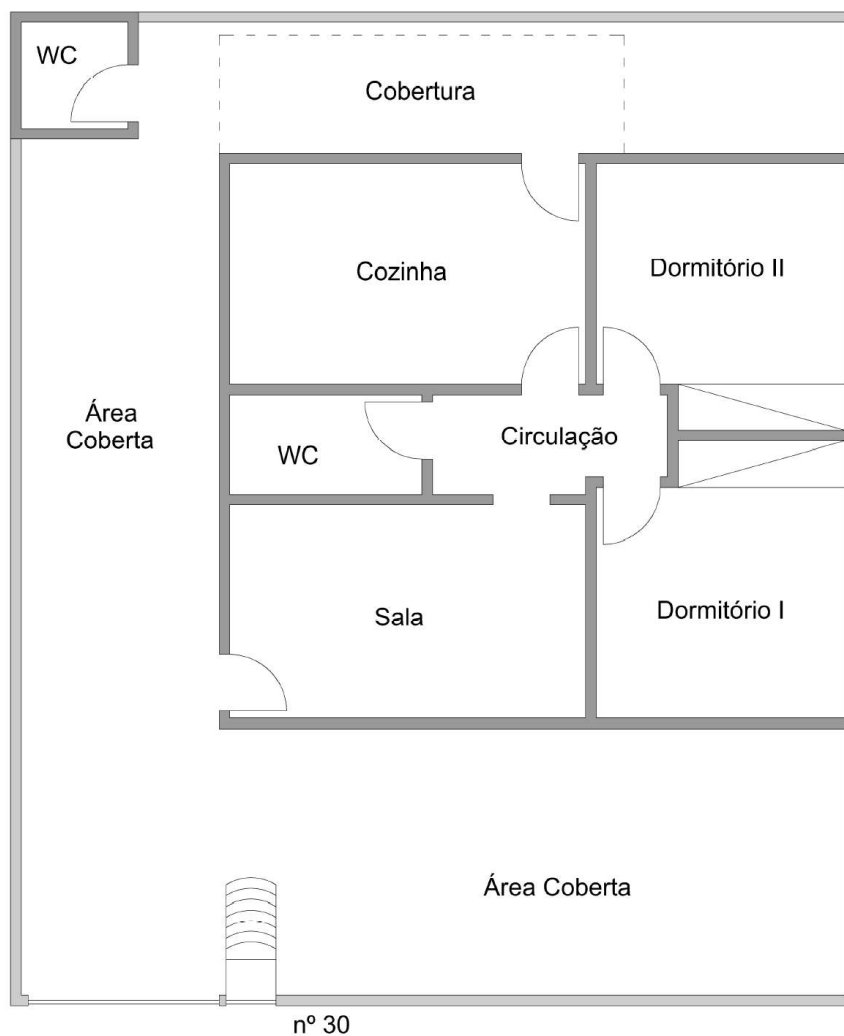


Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

27



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



RUA TEOTÔNIO JOSÉ DE MELO

Croqui do imóvel avaliando.

**FOTO 01**

VISTAS DA RUA TEOTÔNIO JOSÉ DE MELO, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 02



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL, COM DESTAQUE PARA O SEU NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO.



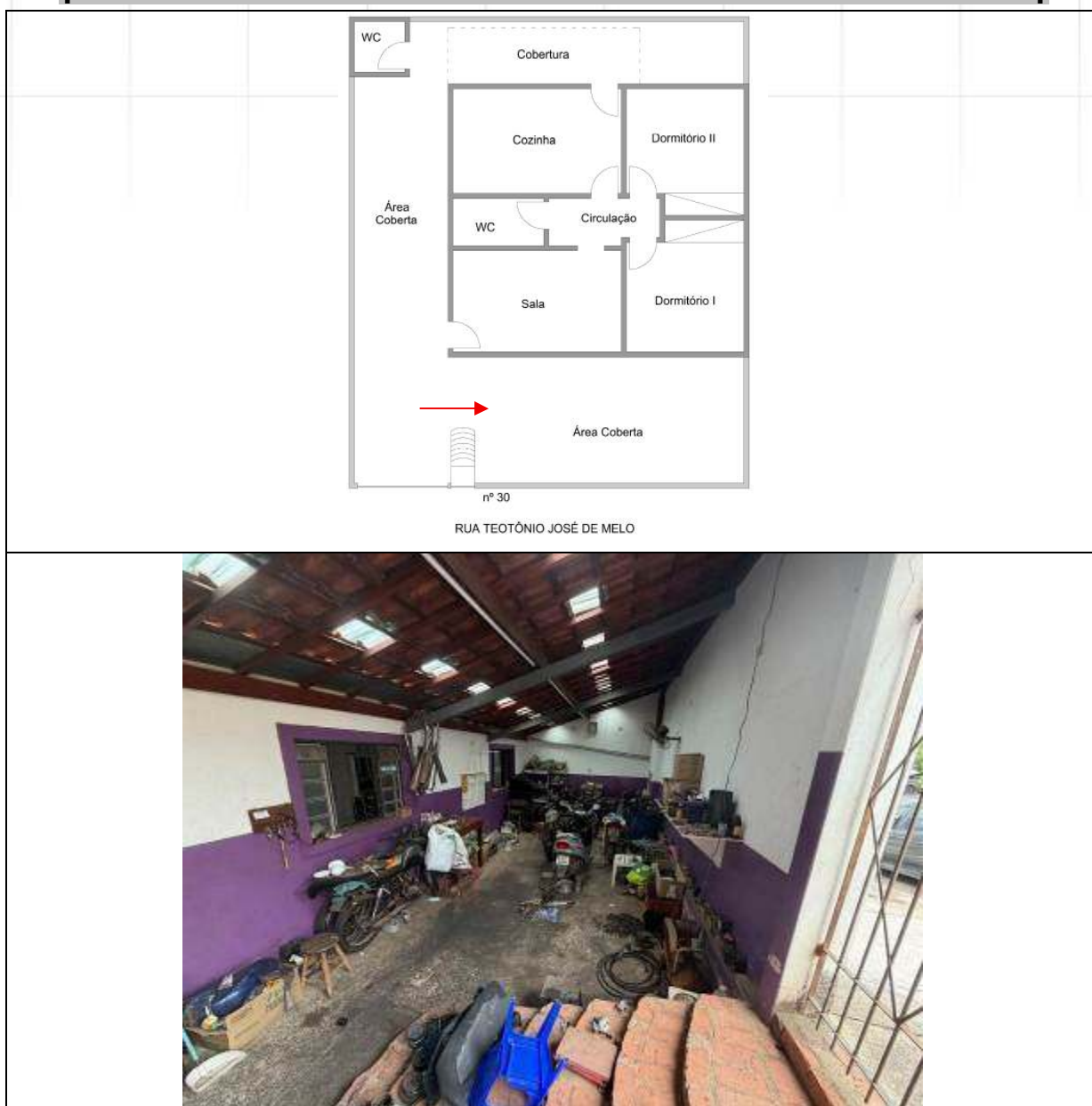
FOTO 03



VISTA DOS RECUOS FRONTAL E LATERAL DO IMÓVEL.



FOTO 04



VISTA DO RECUO FRONTAL.



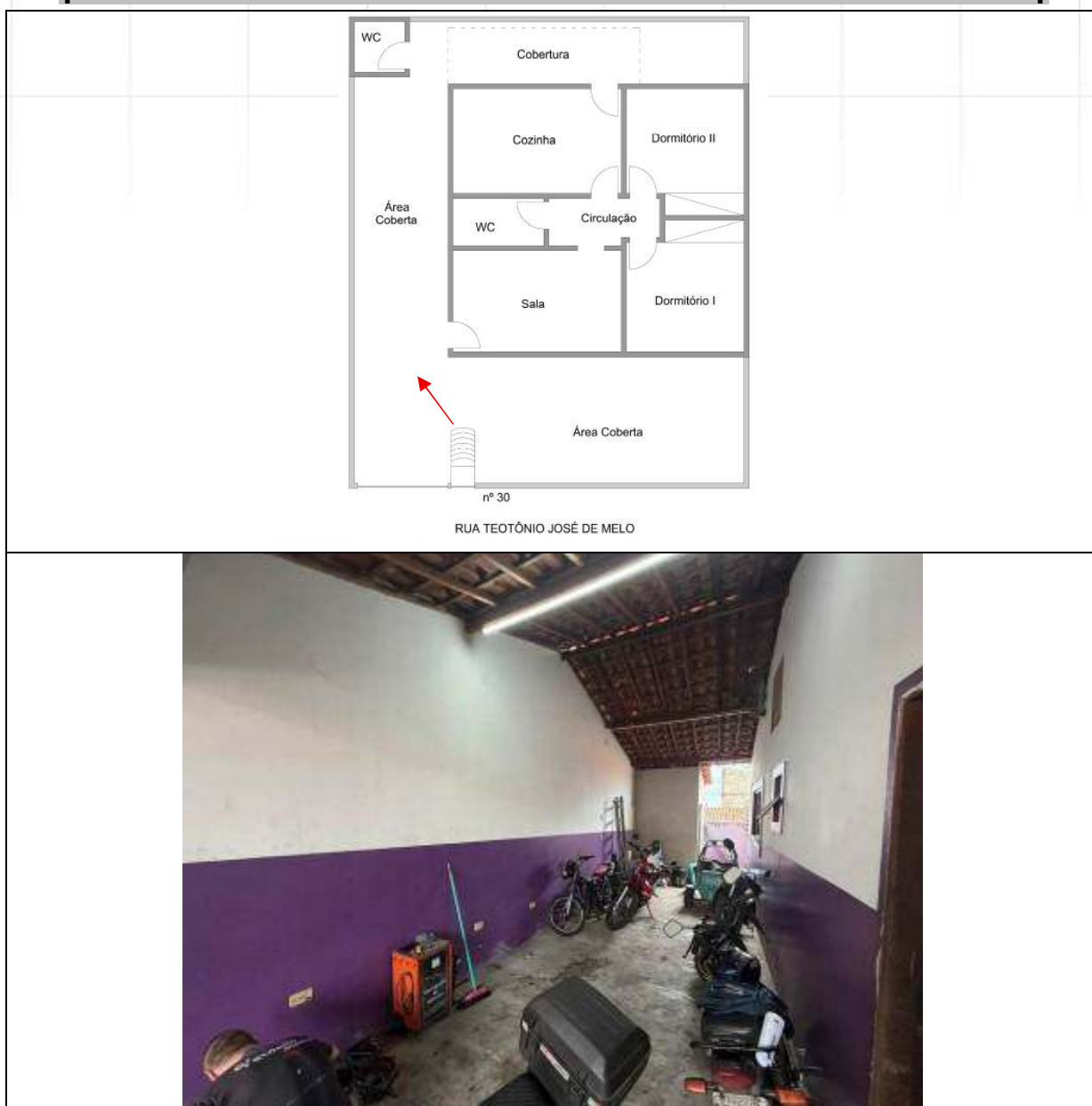
FOTO 05



DETALHE DA COBERTURA E PISO DO RECUO FRONTAL.



FOTO 06



VISTA DO RECUO LATERAL.



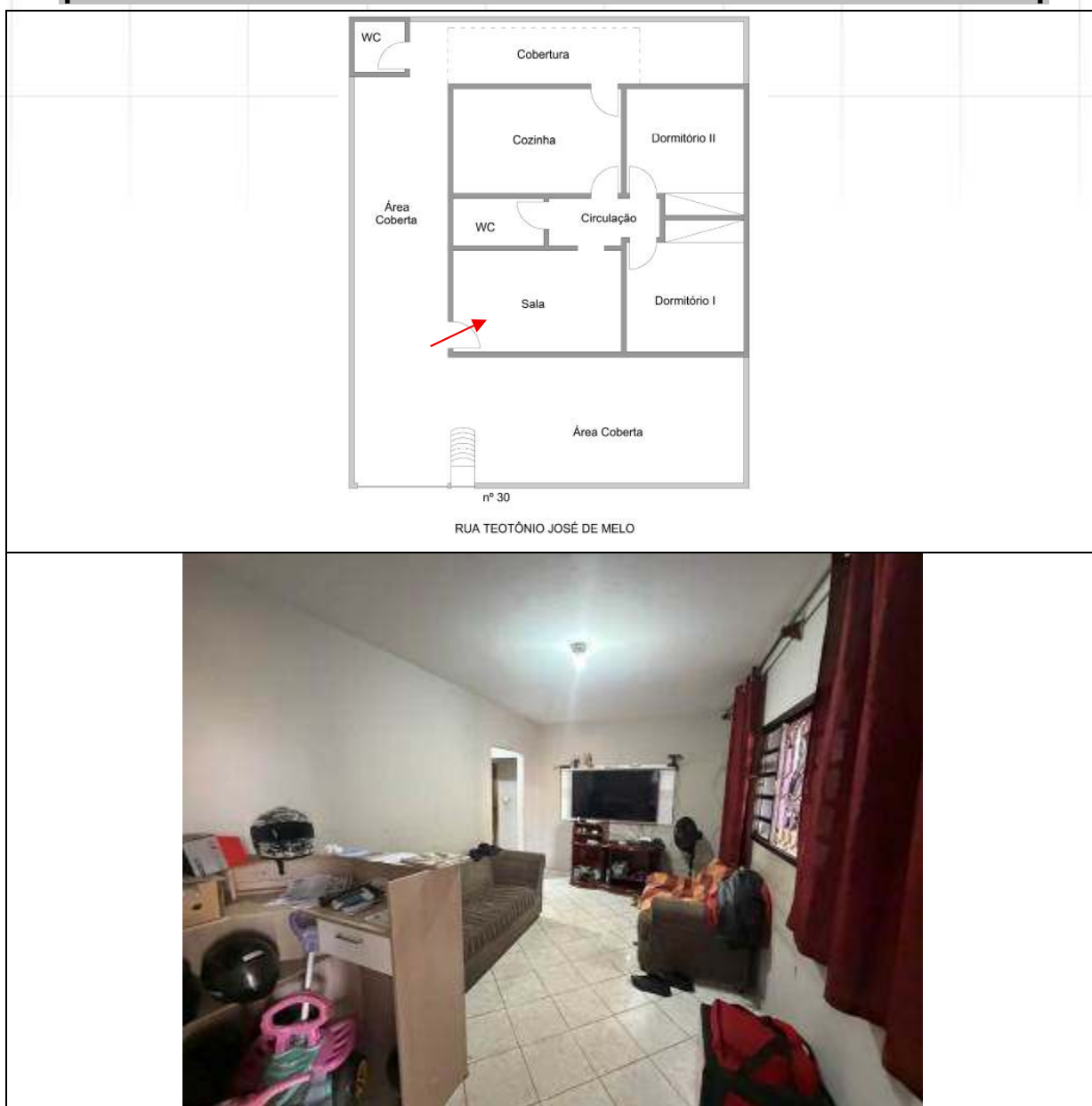
FOTO 07



DETALHE DA COBERTURA E PISO DO RECUO LATERAL.



FOTO 08



SALA.



FOTO 09



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



FOTO 10

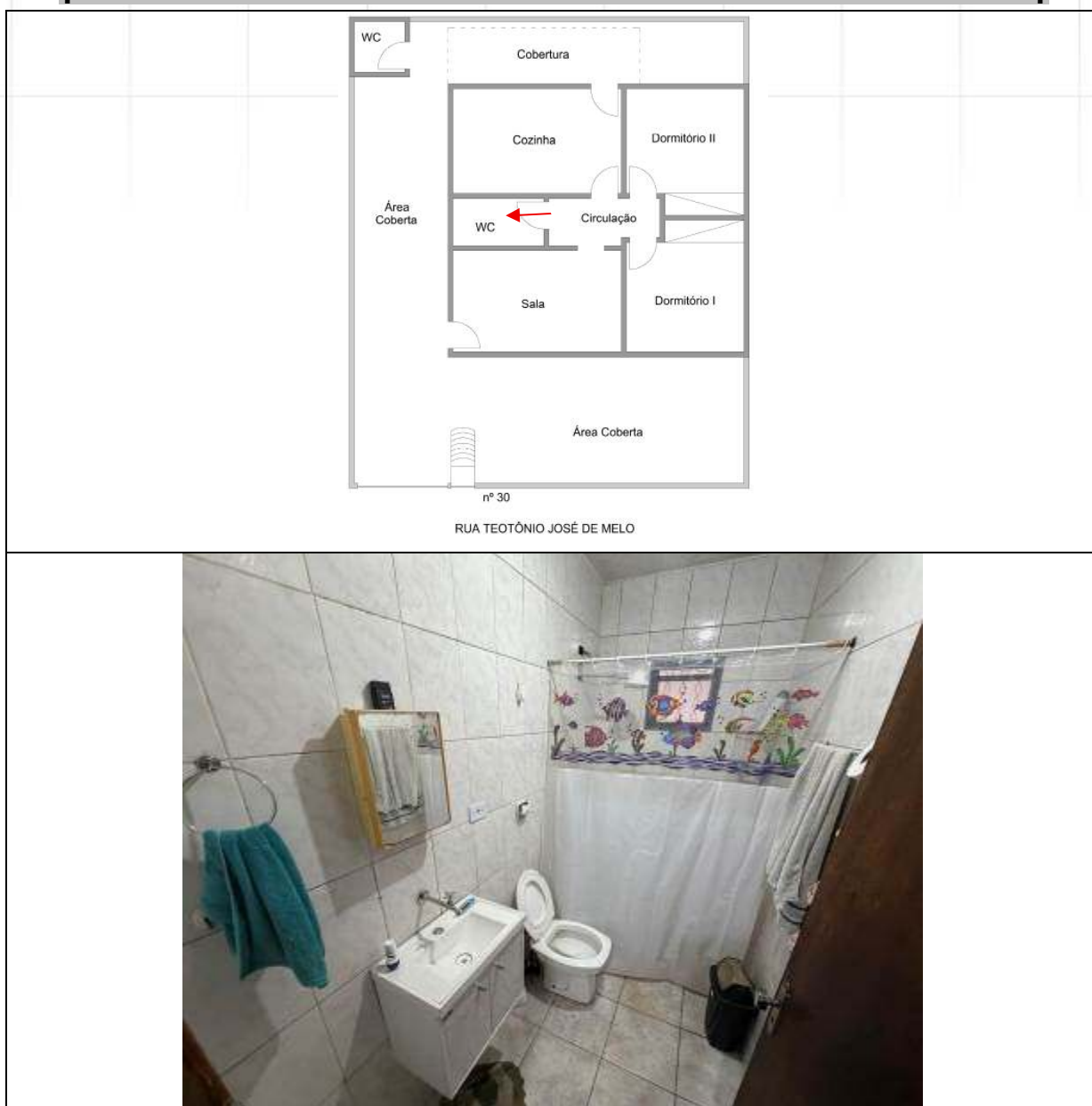


DETALHE DA PORTA E JANELA DA SALA.

**FOTO 11****CIRCULAÇÃO.**



FOTO 12



BANHEIRO INTERNO.



FOTO 13



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



FOTO 14



DETALHES DA JANELA E PORTA DO BANHEIRO INTERNO.



FOTO 15



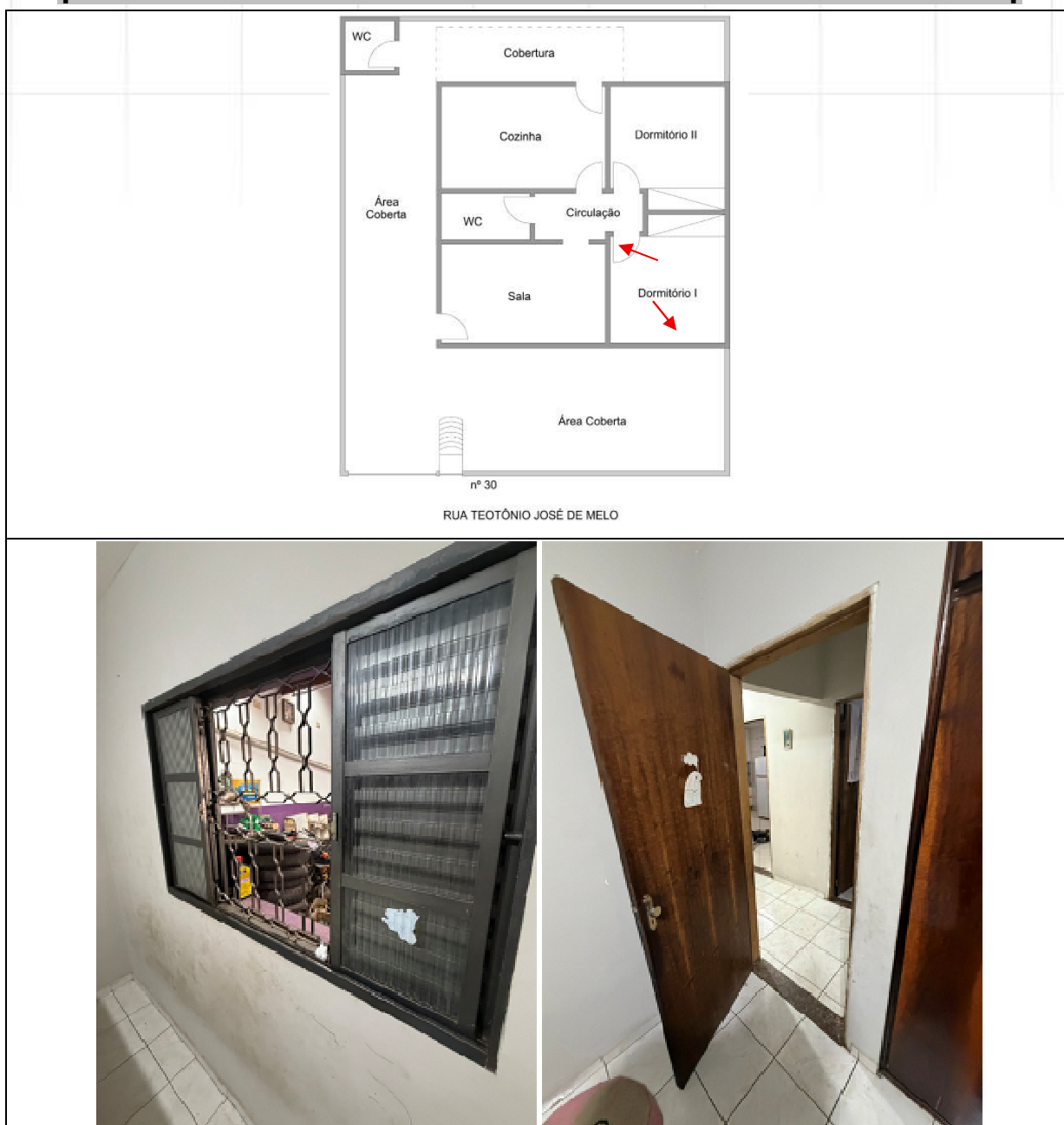
DORMITÓRIO I.

**FOTO 16**

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



FOTO 17



DETALHE DA JANELA E PORTA DO DORMITÓRIO I.

**FOTO 18****DORMITÓRIO II.**



FOTO 19



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



FOTO 20



DETALHE DA JANELA E PORTA DO DORMITÓRIO II.

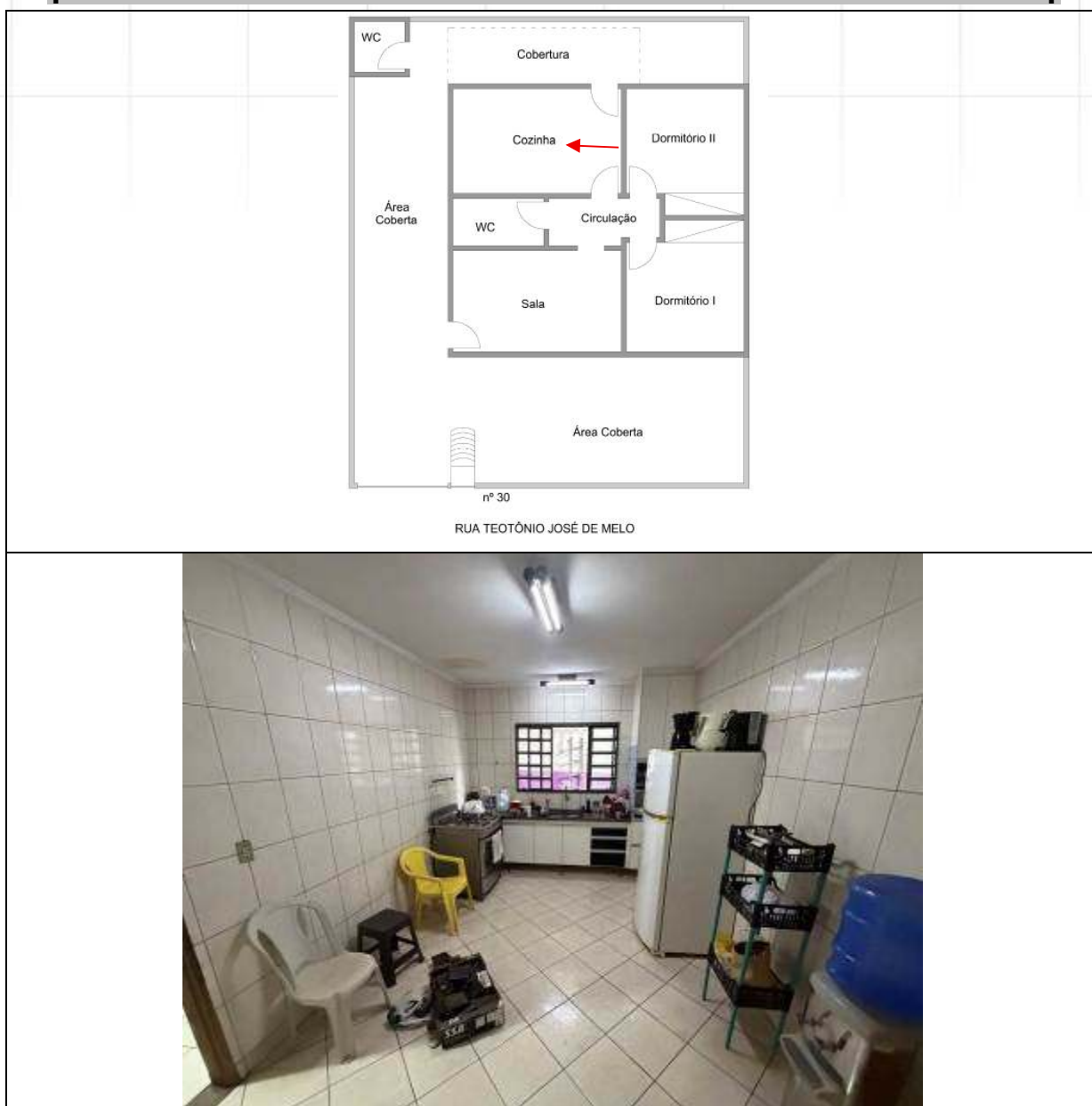
**FOTO 21****COZINHA.**



FOTO 22



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



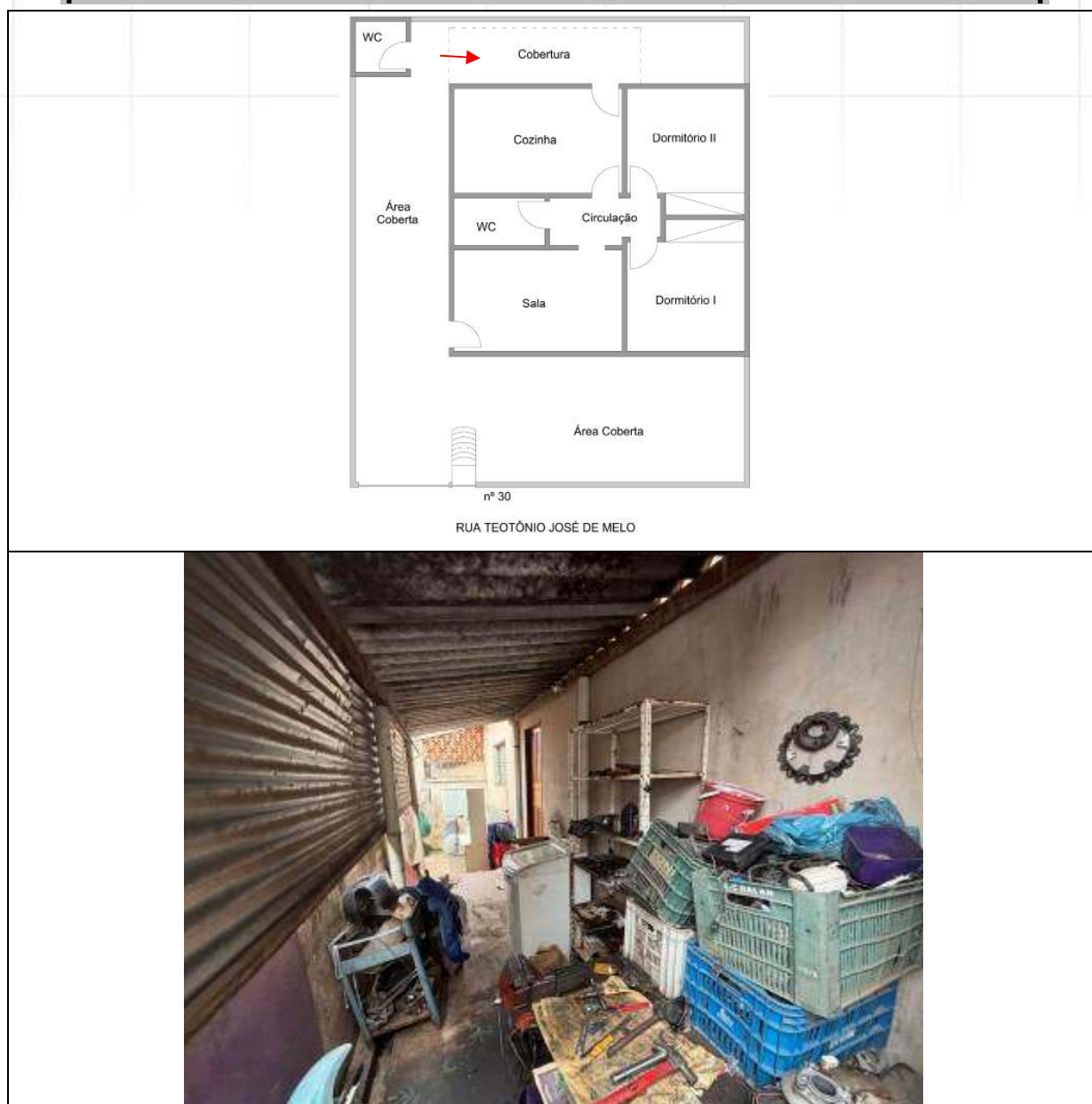
FOTO 23



DETALHE DA JANELA E PORTAS DA COZINHA.



FOTO 24



VISTA DA COBERTURA DO RECUO DOS FUNDOS.



FOTO 25



DETALHE DA COBERTURA E PISO DO RECUO DOS FUNDOS.



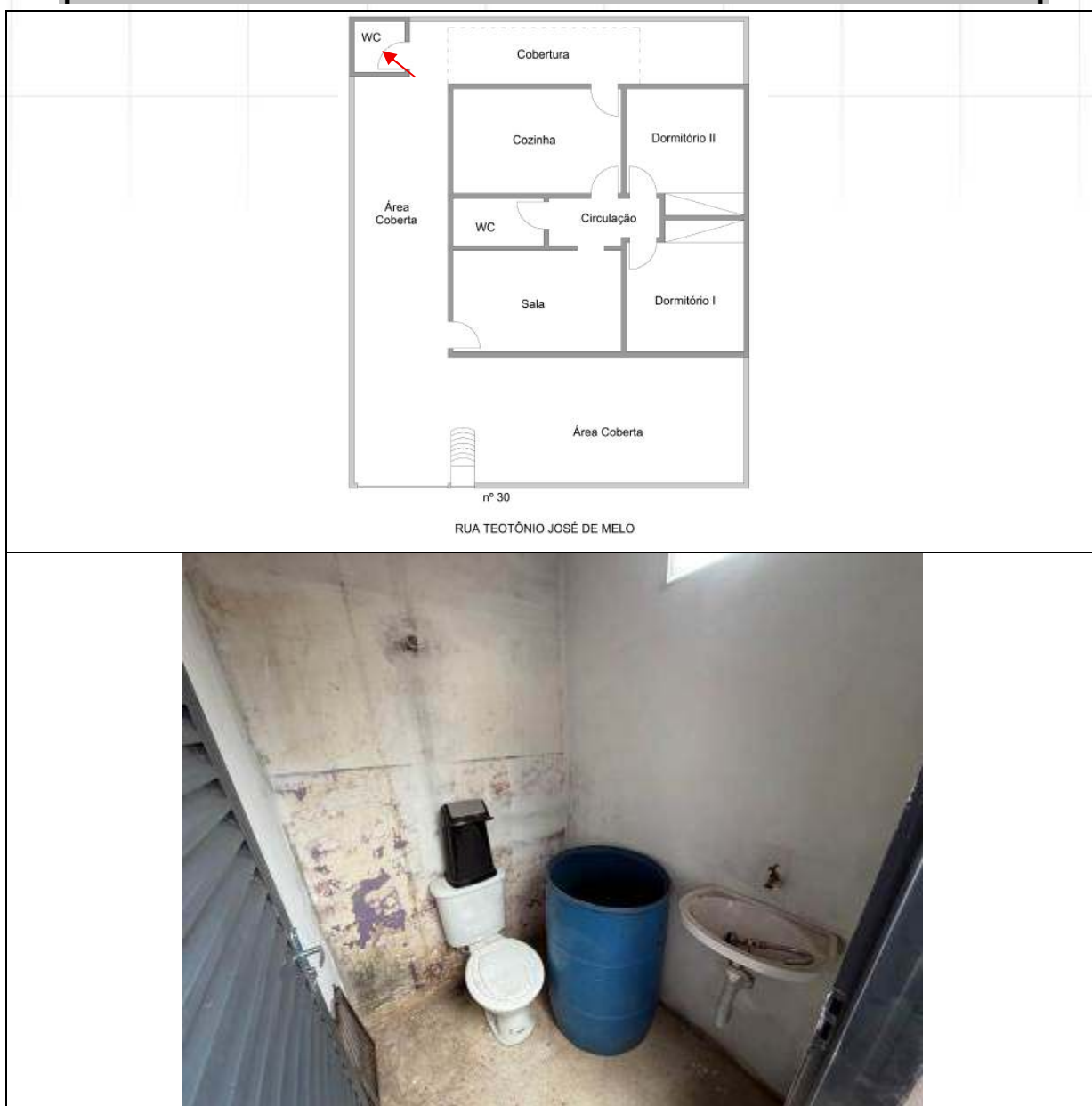
FOTO 26



VISTA DOS FUNDOS DO RECUO LATERAL, ONDE FOI EDIFICADO O BANHEIRO EXTERNO.



FOTO 27



VISTA DO BANHEIRO EXTERNO.



FOTO 28



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



FOTO 29



DETALHES DA PORTA E JANELA DO BANHEIRO EXTERNO.



III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO:

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

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



Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade							Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área				
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _a	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 10.3.2j	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 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 Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)			Intervalo característico de áreas (m²)		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _a	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	

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".

$$\begin{aligned} CP &= 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{\min} \leq PE \leq P_{\max}; \\ CP &= (PE/P_{\min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{\min} \leq PE \leq P_{\min}; \\ CP &= (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{\min}; \\ CP &= (P_{\max}/PE) + \{[1-(P_{\max}/PE)] \cdot (P_{\max}/PE)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{\max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{\max}; \\ CP &= (P_{\max}/3,0 \cdot P_{\max}) + \{[1-(P_{\max}/3,0 \cdot P_{\max})] \cdot (P_{\max}/3,0 \cdot P_{\max})^p\}, \\ &\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{\max} \end{aligned}$$

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

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

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

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

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

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

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



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

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em 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		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário,



através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

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

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

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

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

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

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



3.2 - BENFEITORIAS:

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

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

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

A. Valores unitários:

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

Grupo	Validade dos Índices ⁺	Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639



B. Depreciação pelo obsoletoismo 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 Obsoletoismo e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

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

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%



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

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



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.



Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0



IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

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

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

$$Vu = R\$ 713,64/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 713,64/m² (setecentos e treze reais e sessenta e quatro centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado encartada no Anexo I deste **Laud**o.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Teotônio José de Melo 30 - Campestre PIRACICABA - SP

Data : 17/02/2026

Cliente : Eng. Felipe Portes

Área m² : 166,32

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 665,74

Desvio Padrão : 64,02

- 30% : 466,02

+ 30% : 865,47

Coefficiente de Variação : 9,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 689,47

Desvio Padrão : 57,83

- 30% : 482,63

+ 30% : 896,31

Coefficiente de Variação : 8,3900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. 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	☐	2
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	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 689,47

TESTADA: 0,0300

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 713,64000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 118.691,99

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 664,18

INTERVALO MÁXIMO : 714,76

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 685,67

INTERVALO MÁXIMO : 741,61

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1024712-76.2022.8.26.0451 DATA : 17/02/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	58,67
☒ Testada	11,88
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☐ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

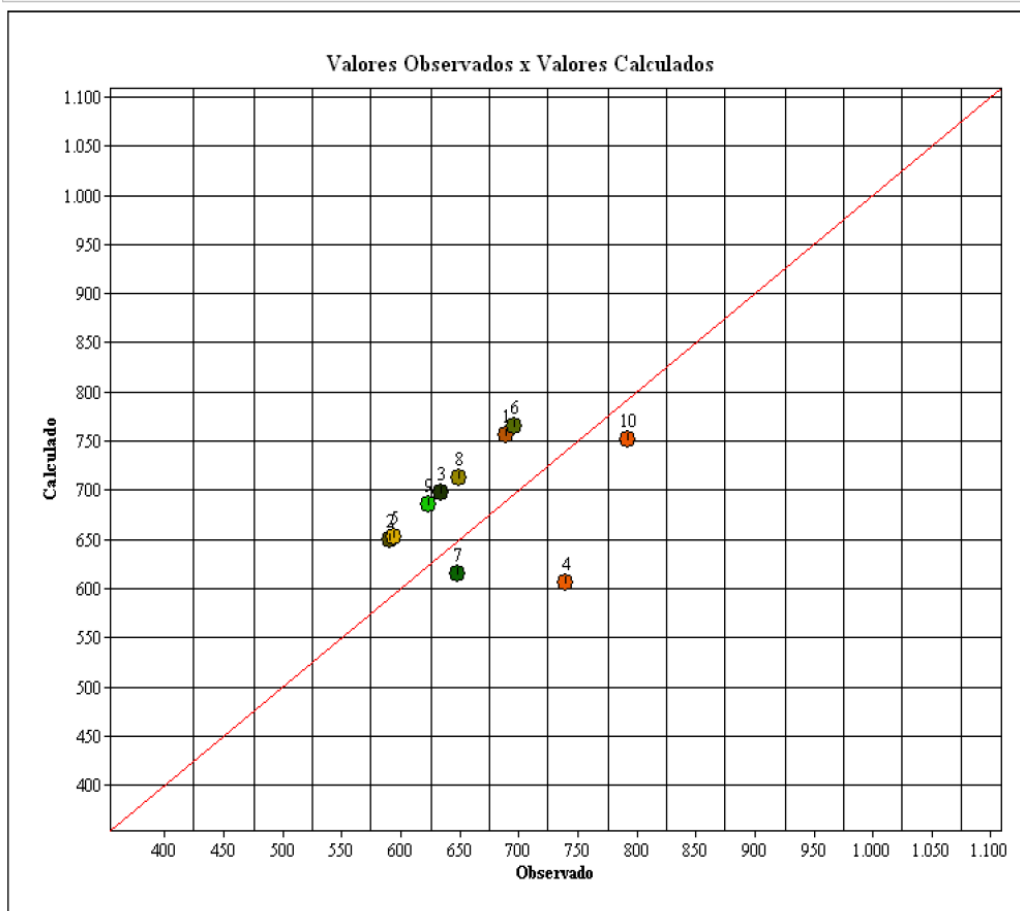
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua João Pessoa ,223	688,73	756,70	1,0987	1,0002
☒ 2	Rua Mombuca ,154	590,69	648,99	1,0987	1,0002
☒ 3	Rua Mombuca ,212	634,49	697,12	1,0987	1,0002
☒ 4	Rua Mombuca ,240	739,55	606,83	0,8206	0,9998
☒ 5	Rua Mombuca ,78	594,41	653,07	1,0987	1,0002
☒ 6	Rua Monte Mor ,135	696,40	765,13	1,0987	1,0002
☒ 7	Rua São Marino ,300	648,00	615,60	0,9500	1,0000
☒ 8	Rua Tatuí ,530	649,26	713,35	1,0987	1,0002
☒ 9	Rua Varsóvia ,29	623,90	685,48	1,0987	1,0002
☒ 10	Rua Viena ,223	792,00	752,40	0,9500	1,0000



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	688,73	756,70
2	590,69	648,99
3	634,49	697,12
4	739,55	606,83
5	594,41	653,07
6	696,40	765,13
7	648,00	615,60
8	649,26	713,35
9	623,90	685,48
10	792,00	752,40

GRÁFICO DE DISPERSÃO





4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno

At = 166,32 m²

Vu: Valor Unitário obtido = R\$ 713,64/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times Vu$$

$$VT = 166,32 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 713,64/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 118.692,61$$

(cento e dezoito mil, seiscentos e noventa e dois reais e sessenta e um centavos)

Válido para Fevereiro/2026



4.2. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

i. CONSTRUÇÕES (CASA e BANHEIRO EXTERNO)

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

Valor Unitário Adotado: 1,221 x R8-N



$$Vu = 1,221 \times R\$ 2.057,89/m^2 = R\$ 2.512,68/m^2$$

Área Construída: 73,05 m²

Idade: 25 anos

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

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

onde:

VC = Valor das construções;

A = área construída = 73,05 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.512,68/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 25 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = entre regular e reparos simples (d);

K = 0,6941.



Substituindo e calculando, vem:

$$VC = 73,05 \text{ m}^2 \times R\$ 2.512,68/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,6941 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 138.632,60$$

(cento e trinta e oito mil, seiscentos e trinta e dois reais e sessenta centavos)

Válido para Fevereiro/2026

ii. COBERTURAS (RECUOS FRONTAL, LATERAL E FUNDOS)

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "cobertura padrão simples (+)"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,142 x R8-N

Dezembro 2025 - R\$/m²
Com desoneração . R8-N
2.057,89
▲ 2,08%

$$Vu = 0,213 \times R\$ 2.057,89/\text{m}^2 = R\$ 438,33/\text{m}^2$$

Área Construída: 80,13 m²

Idade: 10 anos

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

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

onde:



VCob = Valor das coberturas;
A = área construída = 80,13 m²;
Vu = valor unitário = R\$ 438,33/m²;
R = valor residual = 0,10;
X = Idade = 10 anos;
Ie = Vida Referencial = 20 anos;
Estado de conservação = regular (c);
K = 0,6093.

Substituindo e calculando, vem:

$$VCob = 80,13 \text{ m}^2 \times R\$ 438,33/\text{m}^2 \times (0,10 + 0,6093 \times (1 - 0,10))$$

$$\mathbf{VB = R\$ 22.772,95}$$

(vinte e dois mil, setecentos e setenta e dois reais e noventa e cinco centavos)

Válido para Fevereiro/2026

4.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VC + VCob$$

$$VI = R\$ 118.692,61 + R\$ 138.632,60 + R\$ 22.772,95$$

$$VI = R\$ 280.098,16$$

Ou, em números redondos¹:

$$\mathbf{VI = R\$ 280.000,00}$$

(duzentos e oitenta mil reais)

Válido para Fevereiro/2026

¹ Arredondamento dentro da margem de $\pm 1\%$, conforme NBR 14.653.

**V - CONCLUSÃO:**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Teotônio José de Melo, nº 30, Jardim Costa Rica, bairro Campestre**, objeto da **matrícula nº 91.777, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo, objeto de avaliação nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **GABRIEL DA SILVA MATTEUSSI**, em face de **MATEUS MATTEUSSI**, em curso na **3ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE PIRACICABA – SP, AUTOS nº 1024712-76.2022.8.26.0451**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 280.000,00
(duzentos e oitenta mil reais)

Valores Válidos para **Fevereiro/2026**





VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 85 (oitenta e cinco) páginas, incluindo anexo, vindo todas datadas e assinadas digitalmente pelo Perito Judicial.

Anexo I Relatório da Pesquisa Imobiliária

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ, e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), “Curriculum Vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), diploma de Especialização em Engenharia de Segurança do Trabalho (Pós-graduação – FATEP), Especialização em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e Urbanos (Pós-graduação – FATEP) – **Credenciado INCRA – Código FXAZ**, e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 17 de fevereiro de 2026.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



ANEXO I

RELATÓRIO DA PESQUISA IMOBILIÁRIA



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 58,67

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Pessoa

NÚMERO : 223

COMP.:

BAIRRO : Campestre

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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 133,57 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.057,89

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 179.409,19 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\$): 295.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Paulo Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (19)-21050555

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 688,73
		HOMOGENEIZAÇÃO : 756,70
		VARIAÇÃO : 1,0987
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 58,67

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mombuca

NÚMERO : 154

COMP.:

BAIRRO : Campestre

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: 149,25 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,85

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 104,45 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,221 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 2.057,89

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) : 186.339,37 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\$) : 305.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : 12H Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-34221100

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 590,69
		HOMOGENEIZAÇÃO : 648,99
		VARIAÇÃO : 1,0987
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 58,67

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mombuca

NÚMERO : 212

COMP.:

BAIRRO : Campestre

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: 136,38

TESTADA - (cf) m

5,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

27,28

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

120,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa proletário

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,734

IDADE REAL : 30

anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (k):

0,610

CUSTO BASE (R\$): 2.057,89

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$):

110.567,96

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\$): 219.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA :

Vianna Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (19)-998892805

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 634,49
		HOMOGENEIZAÇÃO : 697,12
		VARIAÇÃO : 1,0987
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

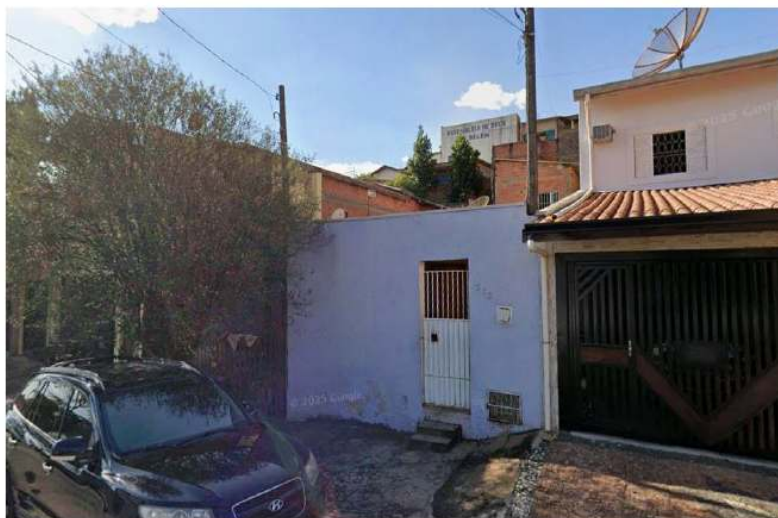


FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 58,67

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mombuca

NÚMERO : 240

COMP.:

BAIRRO : Campestre

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: 190,95 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 9,55

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 2.057,89

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 182.783,85 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\$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Paulo Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (19)-21050555

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 739,55
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 606,83
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8206
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 58,67

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mombuca

NÚMERO : 78

COMP.:

BAIRRO : Campestre

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: 143,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,60
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 225,26 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 2.057,89
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 324.886,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 275.000,00

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\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Le Mans Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-25330371
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 594,41
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 653,07
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0987
FRENTES MÚLTIPAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/02/2026
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 58,67 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Monte Mor NÚMERO : 135
COMP.: BAIRRO : Campestre 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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 86,99 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,221 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 2.057,89
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 182.950,08 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\$): 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Paulo Imobiliária
CONTATO : TELEFONE : (19)-21050555
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 696,40
		HOMOGENEIZAÇÃO : 765,13
		VARIAÇÃO : 1,0987
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 58,67

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Marino

NÚMERO : 300

COMP.:

BAIRRO : Campestre

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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,919 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 2.057,89
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 136.261,03 VALOR ARBITRADO (R\$): 90.000,00

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\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Unio Consultoria Imobiliária
 CONTATO : TELEFONE : (19)-33757404
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 648,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 615,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 58,67

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tatui

NÚMERO : 530

COMP.:

BAIRRO : Campestre

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: 200,00

TESTADA - (cf) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 67,34 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,070

IDADE REAL : 25 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757

CUSTO BASE (R\$): 2.057,89

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 112.247,05

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\$): 269.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Melhor Negócio

CONTATO :

TELEFONE : (19)-41413937

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 649,26
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 713,35
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0987
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		

Av. dos Trabalhadores, 116, sala 209
Vila Castelo Branco - Indaiatuba, SP
CEP 13338-050

PORTES
DE ALMEIDA

AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA

felipe@portespericias.com.br
19 3800.3232

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/02/2026 às 16:05 , sob o número WPAA26700311721 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024712-76.2022.8.26.0451 e código Zb3tZhx.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 58,67

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Varsóvia

NÚMERO : 29

COMP.:

BAIRRO : Campestre

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: 130,63

TESTADA - (cf) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 26,13

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 186,50 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.057,89

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 250.503,97

VALOR ARBITRADO (R\$): 220.000,00

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\$): 335.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Upl Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (19)-33011100

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 623,90
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 685,48
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0987
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 58,67

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Viena

NÚMERO : 223

COMP.:

BAIRRO : Campestre

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: 250,00

TESTADA - (cf) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

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 : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobi.com Negócios Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (19)-996491777

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 792,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 752,40
		VARIAÇÃO : 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 17/02/2026

SETOR : 18

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1