



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA - SP.**

PROCESSO Nº 1016648-82.2019.8.26.0451

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DO IPÊ BRANCO**, em face de **ELIZABETE APARECIDA BISPO CAMARGO**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme respeitável despacho de fls. 208/209 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do bem descrito abaixo:

Imóvel localizado na Rua Corcovado, nº 3548, Bloco 09, apartamento 21, Condomínio Residencial Parque do Ipê Branco, Bairro Jardim Taiguara, Piracicaba, matriculado sob nº 118.428 do 1º C.R.I de Piracicaba.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

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

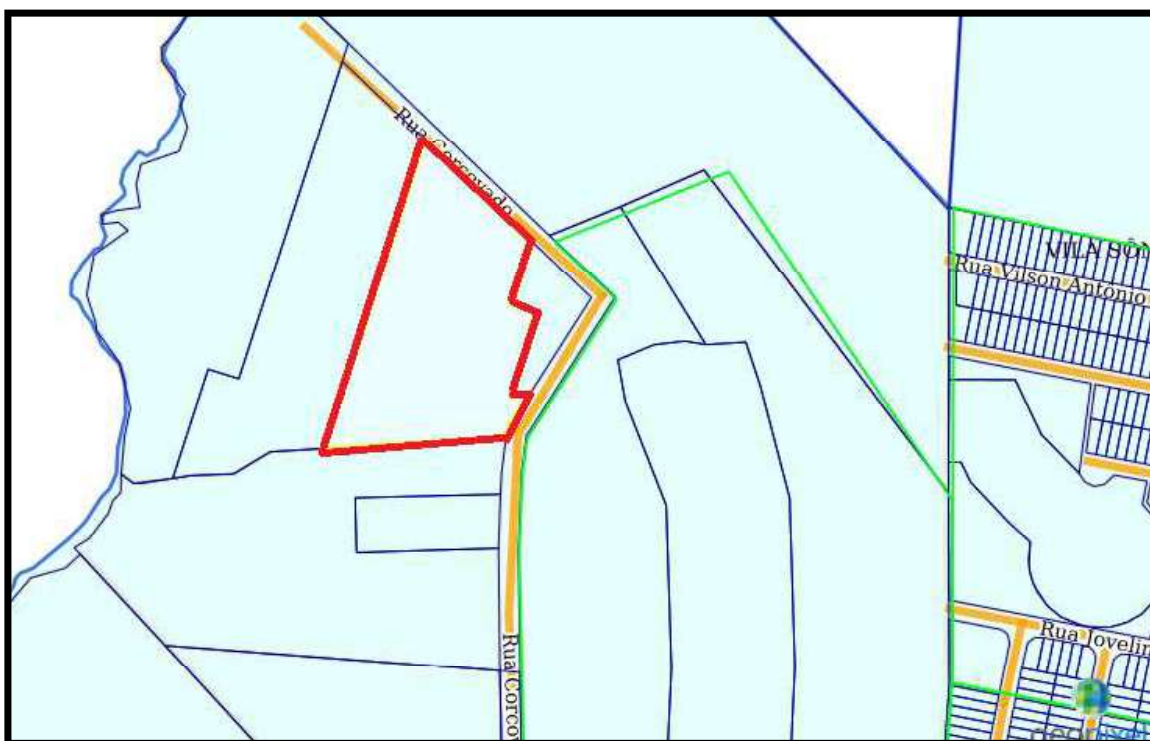




FOTO AÉREA DO LOCAL



2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.



2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel está inserido na Macrozona de Urbanização Consolidada, Zona Urbana de Requalificação de Bairros 2 - ZURB 2 e cadastrado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	02.47.0444.0284.0133
------------------------	----------------------



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 2024

Nº: CVV-001/2024
Chave: 9426209B

Certifico que, ao imóvel situado a AVENIDA CORCOVADO, Nº 475, VILA SÔNIA - PIRACICABA/SP - CEP: 13400-970, propriedade de ELISABETE APARECIDA BISPO CAMARGO, com 20.701,37 (m²) de área territorial, 66,22 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 02.47.0444.0284.0133 | 1612200, foi atribuído para o exercício de 2024 o valor venal de **R\$ 39.498,55 (Trinta e Nove Mil, Quatrocentos e Noventa e Oito Reais e Cinquenta e Cinco Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: ELISABETE APARECIDA BISPO CAMARGO
COMPROMISSÁRIO:
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 02.47.0444.0284.0133
LOGRADOURO: AVENIDA CORCOVADO, Nº 475
BAIRRO: VILA SÔNIA **CEP:** 13400-970

I.C. REDUZIDO: 1612200
COMPLEMENTO: BLOCO 09 - APTO 21
QUADRA: **LOTE:** **BLOCO:**

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	118428	0	0	
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

TERRENO: 20.701,37 (m²) | R\$ 8.032,13 (Oito Mil, Trinta e Dois Reais e Treze Centavos)
EDIFICAÇÃO: 66,22 (m²) | R\$ 31.466,42 (Trinta e Um Mil, Quatrocentos e Sessenta e Seis Reais e Quarenta e Dois Centavos)
TOTAL: R\$ 39.498,55 (Trinta e Nove Mil, Quatrocentos e Noventa e Oito Reais e Cinquenta e Cinco Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 40.779,78 (Quarenta Mil, Setecentos e Setenta e Nove Reais e Setenta e Oito Centavos)
(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 29 de Agosto de 2024





2.4 - TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL

118.428 - 1º Cartório Registro de Imóveis.

fls. 152

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
118.428

Ficha
01

1º primeiro registro de imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

22 de maio de 2019

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

APARTAMENTO, localizado no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DO IPÊ BRANCO**, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com frente para a Rua sem denominação, nº 475, Bairro Vila Sônia, com direito a 1 VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA, a ser definida por SORTEIO, cujo empreendimento foi levado a efeito em terreno com área total de 20.701,37m², a saber:

Apartamento	21	Área privativa total (m²)	47,50
Pavimento	1º	Área comum total (m²)	18,72025
BLOCO	9	Área total (m²)	66,22025
		Fração ideal (%)	0,416667

PROPRIETÁRIA: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, com sede na cidade de Brasília/DF, no Setor bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Edifício Matriz, Asa Sul, CNPJ/MF nº 03.190.167/0001-50.

CADASTRO MUNICIPAL: Setor 47, Quadra 0444, Lote 0284, CPD 1584573 (em área maior)

REGISTROS/AVERBAÇÕES ANTERIORES:

Nº do Ato	Matrícula	Data	Ato Correspondente
R.2	98812	16/01/2015	Aquisição (Compra e Venda)
Av.5	98812	22/05/2019	Retificação – R.2 (Compra e Venda)
R.7	98812	22/05/2019	Instituição e Especificação

Protocolo nº 390019 de 17/04/2019.
Selo Digital nº11151831100000005471901M

Liliana B. M. Amaral
Escrevente

Karina F. de Noronha
Escrevente

Av. 1 – 22 de maio de 2019

REMISSÃO – RESTRIÇÕES DECORRENTES DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – PAR / FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR

Procede-se a presente para ficar consignado que sobre o imóvel recaem **RESTRIÇÕES**, nos termos da Av.3 da Matrícula de nº 98812: "O imóvel desta matrícula destina-se ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR do Programa de Arrendamento Residencial – PAR de que trata a Lei Federal 10.188/2001, administrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, como agente gestor. É lavrada a presente averbação, em atendimento ao disposto no artigo 2º, parágrafos 4º e 5º da Lei Federal nº 10.188/2001, para constar que sobre o imóvel matriculado incidem as seguintes restrições: I - não integra o ativo da CEF; II - não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; III - não compõe a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; V - não é passível de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o imóvel que compõe o empreendimento; nos termos dos instrumentos particulares com força de escritura pública referidos no registro anterior. Protocolo nº 335869 de 06/01/2015".

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em: 07/10/2021 14:27:45



fls. 153

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula
118.428

Ficha
01
Verso

1º primeiro registro de Imóveis e anexos

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Protocolo nº 390019 de 17/04/2019.
Selo Digital nº1115183E10000000055373019
Liliana B. M. Amaral
Escrevente

Karina F. de Noronha
Karina F. de Noronha
Escrevente

Av. 2 - 22 de maio de 2019
INTERESSE SOCIAL
Conforme Decreto Municipal nº 15.842, datado de 29/09/2014, alterado pelo Decreto Municipal nº 16.242, datado de 23/06/2015, e ratificado pelo Decreto Municipal nº 16.366, datado de 15/09/2015, o empreendimento foi aprovado pela municipalidade como de **INTERESSE SOCIAL**.
Protocolo nº 390019 de 17/04/2019.
Selo Digital nº1115183310000000056090014
Liliana B. M. Amaral
Escrevente

Karina F. de Noronha
Karina F. de Noronha
Escrevente

Av. 3 - 28 de abril de 2021
CADASTRO
Título/Documento: Documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP.
Cadastro: Setor 47, Quadra 0444, Lote 0284, Sub-lote 0133, CPD 1612200.
Protocolo nº 413.355, de 07/04/2021.
Selo Digital: 111518331000000031168821L
Escrevente Responsável: Paulo Henrique Martim
Assinatura do Escrevente Impressor:

Diogo Marques
Diogo Marques
Escrevente

AV. 4 - 28 de abril de 2021
DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA - ALTERAÇÃO
Título/documento: Certidão expedida pelo órgão competente do município de Piracicaba/SP e Lei nº 9289/2019 do Município de Piracicaba/SP.
Denominação anterior: Rua Sem Denominação.
Denominação atual: Rua Corcovado.
Protocolo nº 413.355, de 07/04/2021.
Selo Digital: 1115183E1000000031169021E
Escrevente Responsável: Paulo Henrique Martim
Assinatura do Escrevente Impressor:

Diogo Marques
Diogo Marques
Escrevente

R. 5 - 28 de abril de 2021
Título: COMPRA E VENDA (Através do Fundo de Arrendamento Residencial FAR/PMCMV)
Forma do Título: Instrumento Particular firmado em Piracicaba/SP, em 09/06/2017.
Transmitente: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já qualificado.
Adquirente(s): ELISABETE APARECIDA BISPO CAMARGO, brasileira, do lar, RG
continua na ficha 02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:07/10/2021 14:27:45

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO GONCALVES ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2021 às 14:34, sob o número WPAA21703151933. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016648-82.2019.8.26.0451 e código nCZY4wF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 16:00, sob o número WPAA24702871706. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016648-82.2019.8.26.0451 e código FX2XIBU9.



fls. 154

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de Imóveis e anexos

CNS/CNJ Nº 11.151-8
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula
118.428

Ficha
02

28 de abril de 2021

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

303002700-SSP/SP, CPF/MF 247.630.548-05, e seu cônjuge **OSMIR APARECIDO CAMARGO**, brasileiro, ajudante de produção, RG 204213162-SSP/SP, CPF/MF 115.280.418-95, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Corcovado, nº 475, bloco 09, apartamento 21, Vila Sonia.

Valor: R\$ 76.000,00.

OBSERVAÇÕES: EXTRATO XML - Título apresentado sob a forma de Extrato de Relatório de Documento Eletrônico Estruturado em XML, por intermédio do sistema e-Protocolo da Arisp sob nº AC000786363 em 06/04/2021, conforme disciplinado nos itens 111 a 115 do Cap. XX das normas de serviço dos cartórios extrajudiciais da CGJSP.

Consta do extrato que o credor autoriza a prática dos atos exclusivamente com base nos dados nele contidos.

Protocolo nº 413.355, de 07/04/2021.

Selo Digital: 111518321000000311691210

Escrevente Responsável: Paulo Henrique Martim

Assinatura do Escrevente Impressor:

Diogo Marques
Diogo Marques
Escrevente

R. 6 - 28 de abril de 2021

Título: PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - RESOLÚVEL (Alienação Fiduciária em Garantia)

Forma do Título: Já mencionado no registro anterior.

Devedor(a)(res) Transmitedor(s): ELISABETE APARECIDA BISPO CAMARGO e seu cônjuge **OSMIR APARECIDO CAMARGO**, já qualificados no registro anterior como adquirentes.

Credora Adquirente: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, com sede na cidade de Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Asa Sul, CNPJ/MF 03.190.167/0001-50.

Valor da Dívida Garantida e Avaliação do Imóvel: R\$ 76.000,00.

Enquadramento: PMCMV.

Forma de Pagamento: Pagamento de encargos mensais e sucessivos

Prazo de amortização: 120 meses

Sistema de amortização: SAC

Vencimento da 1ª prestação: 09/07/2017

Valor da 1ª prestação: R\$ 633,33

Prazo de carência: 60 dias

OBSERVAÇÕES: EXTRATO XML - (Vide registro anterior)

Consta do extrato que o credor autoriza a prática dos atos exclusivamente com base nos dados nele contidos.

Protocolo nº 413.355, de 07/04/2021.

Selo Digital: 11151832100000031169221Y

Escrevente Responsável: Paulo Henrique Martim

Assinatura do Escrevente Impressor:

Diogo Marques
Diogo Marques
Escrevente

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:07/10/2021 14:27:45

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO GONCALVES ROSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2021 às 14:34, sob o número WPAA21703151933. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016648-82.2019.8.26.0451 e código nC4Zy4wF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 16:00, sob o número WPAA24702871706. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016648-82.2019.8.26.0451 e código FX2XIBU9.



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 16 de agosto de 2024, na Rua Corcovado, nº 3548, Bairro Jardim Taiguara, tendo sido acompanhado pelo senhor Osmir Aparecido Camargo.

3.1 - DO TERRENO

O terreno em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	COTA/GREIDE: No nível da via	TOPOGRAFIA: Plano
SITUAÇÃO: Meio de Quadra		SUPERFÍCIE: Seco
FRAÇÃO IDEAL: 0,416667 %		

3.2 - DO PRÉDIO

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

USO: Residencial	Nº DE PAVIMENTOS: 04	15 BLOCOS	Nº DE ELEVADORES: 0
PADRÃO: Simples	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos simples.		IDADE: 08 anos
IDENTIFICAÇÃO DOS PAVIMENTOS: 04 pavimentos tipo com 04 apartamentos por andar.			

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com portaria, área de circulação, playground, quadra, churrasqueira e estacionamento.

O Condomínio é composto de 15 (quinze) blocos, sendo que cada bloco é composto por 04 (quatro) pavimentos superiores para apartamentos, com 04 (quatro) apartamentos por andar.



3.3 - DA UNIDADE AVALIANDA

A unidade avalianda possui as seguintes características:

TIPO: Apartamento	USO: Residencial	Nº DE PAVIMENTOS: 01	IDADE: 08 anos
PADRÃO: Simples	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparos simples		Nº DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO: 01
ÁREAS AVERBADAS: UNIDADE: 21	PRIVATIVA: 47,50 m²	DE USO COMUM: 18,72025 m²	TOTAL: 66,22025 m²

O apartamento nº 21, objeto da presente avaliação, está localizado no térreo do bloco 09, com 47,50 m² de área privativa, 18,72025 m² de área comum, área total de 66,22025 m², com fração ideal de 0,416667% no terreno e demais coisas de uso comum, cabendo ao citado apartamento o direito de utilização de uma vaga de garagem indeterminada a ser definida por sorteio.

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



3.4 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

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



CROQUI DO IMÓVEL.

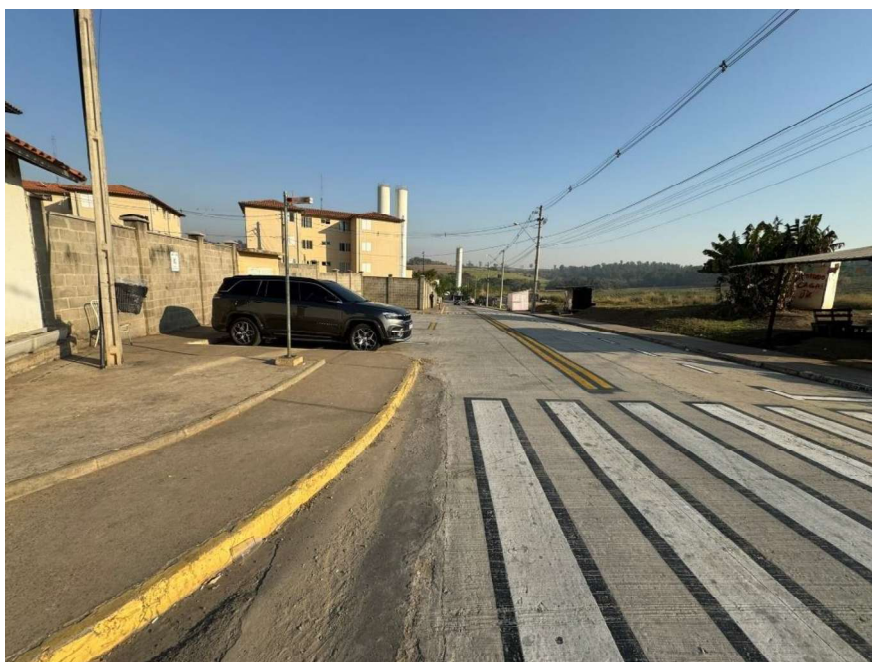


FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



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

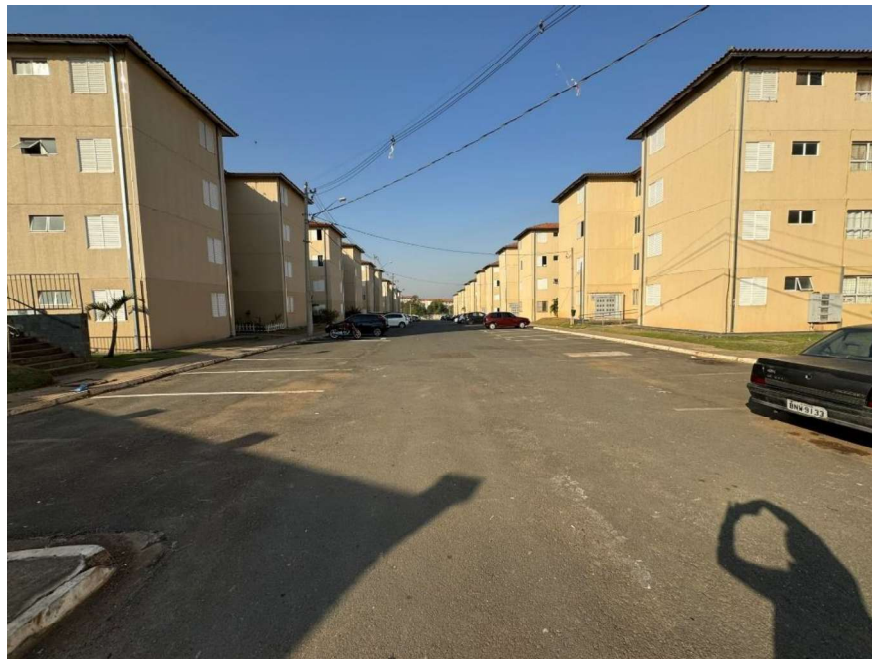


FOTO 03



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO.

FOTO 04



VISTA DO CONDOMÍNIO.

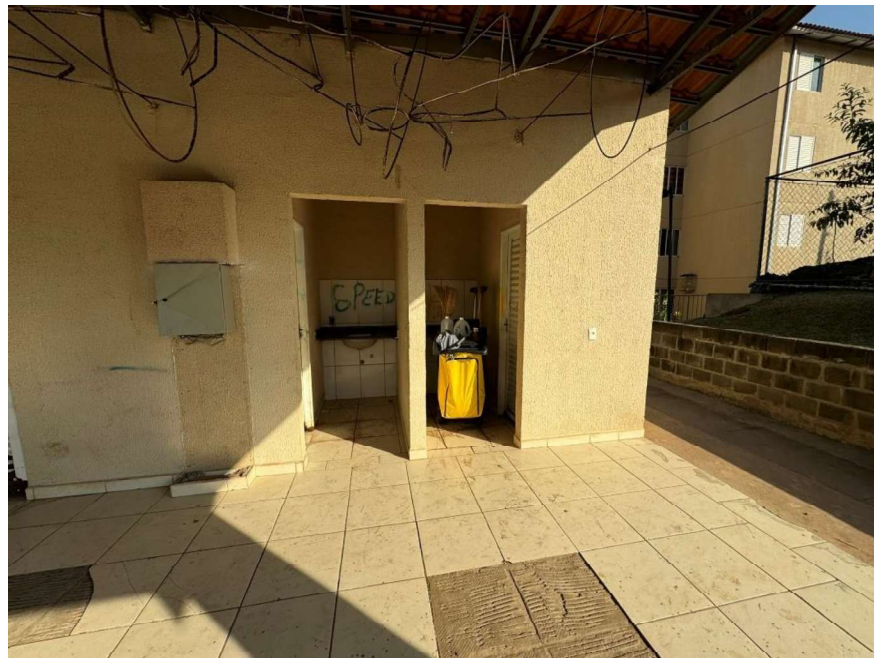


FOTO 05



VISTA DA ÁREA DA CHURRASQUEIRA.

FOTO 06



VISTA DOS BANHEIROS.



FOTO 07



VISTA DA CHURRASQUEIRA.

FOTO 08



VISTA DO PLAYGROUND.

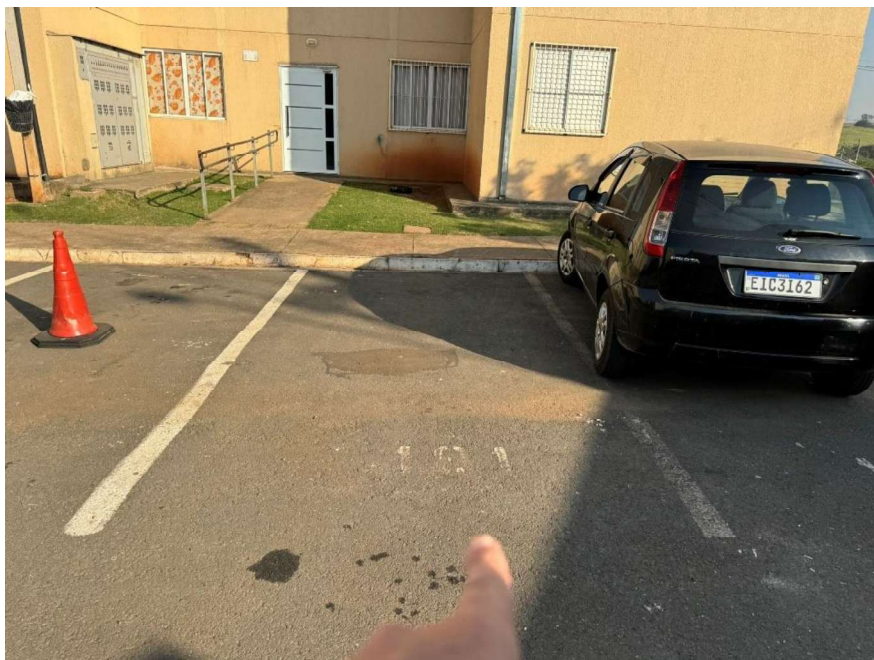


FOTO 09



VISTA DA QUADRA.

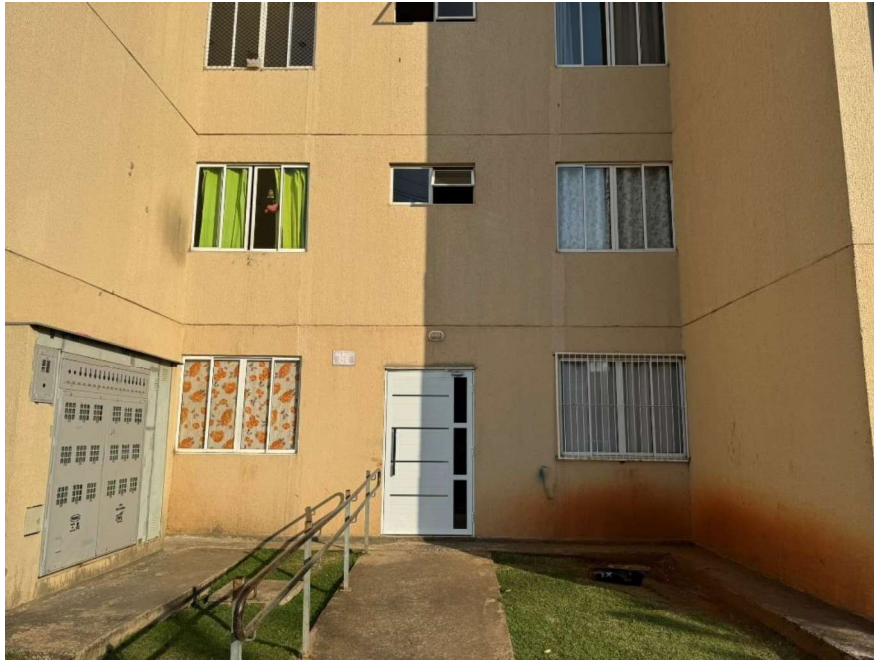
FOTO 10



VISTA DA VAGA DE GARAGEM.



FOTO 11



VISTA DA ENTRADA DO BLOCO 09.

FOTO 12



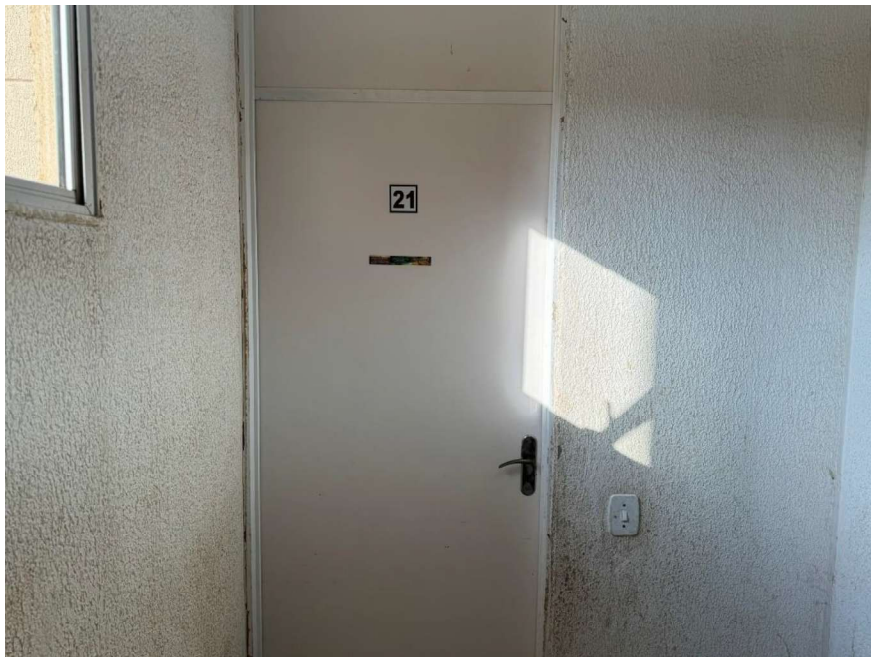
VISTA DO HALL.



FOTO 13



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



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



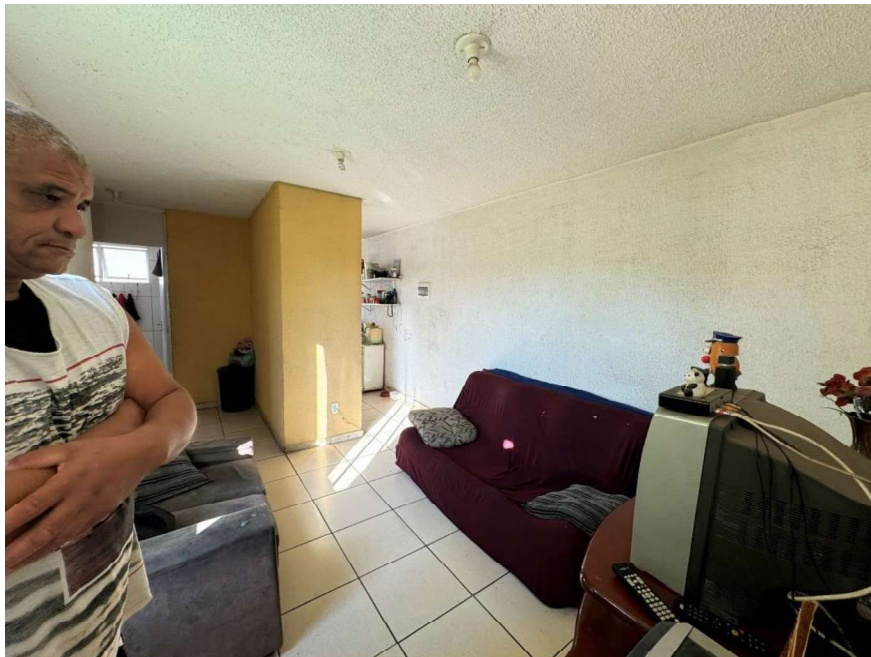
FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.



FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

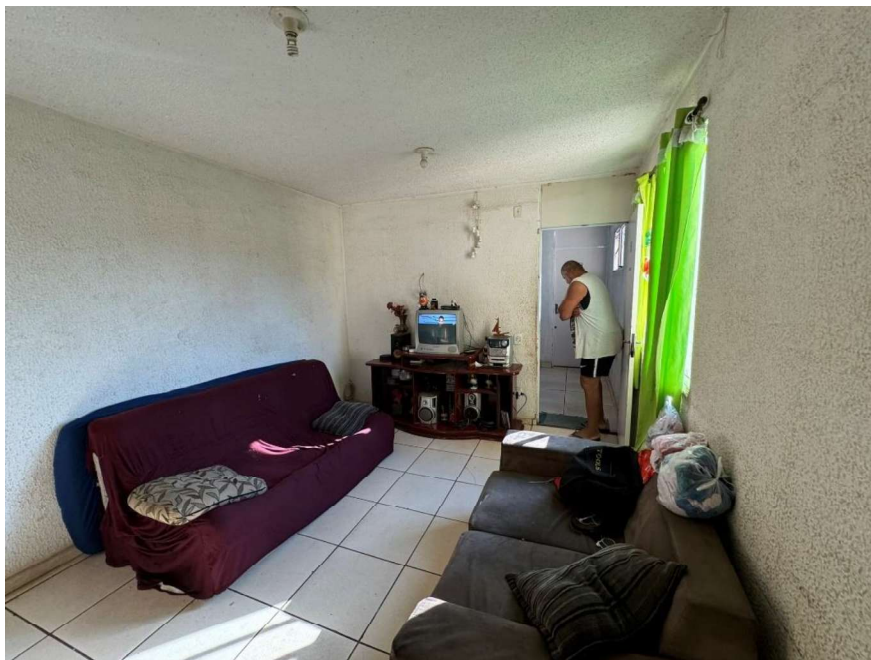
TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.



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



OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.



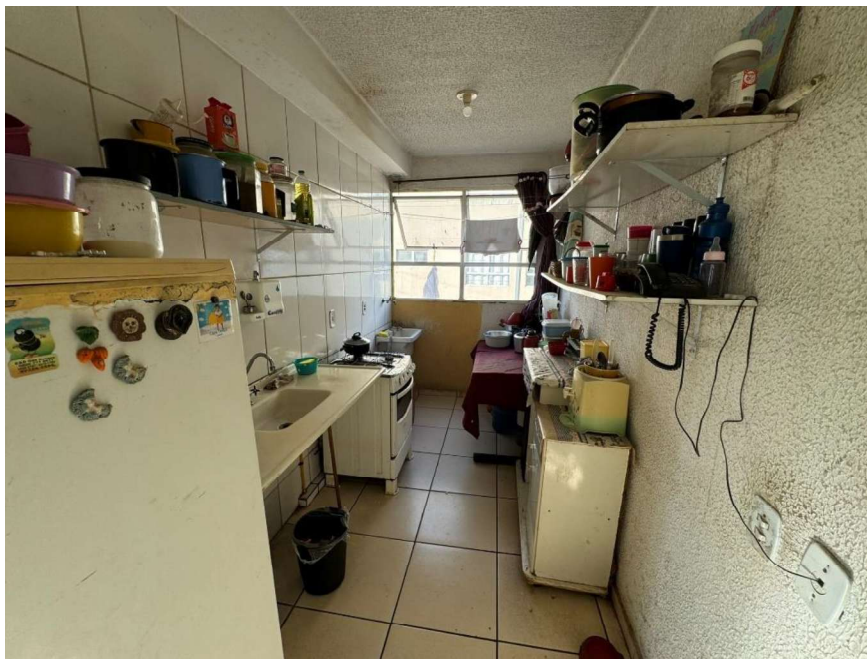
FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



VISTA DA COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

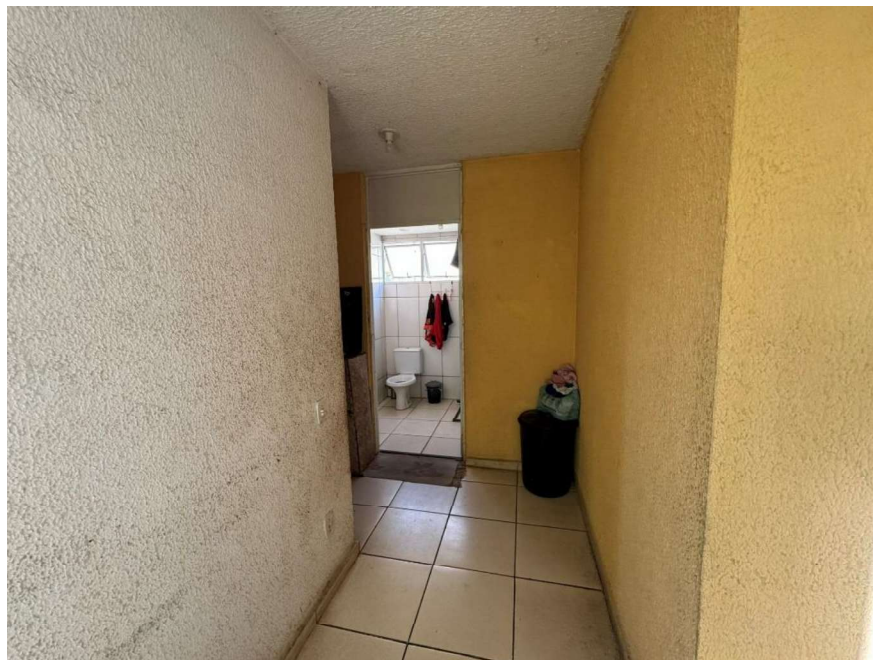
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem porta(s).
Sem porta(s).



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



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS INTERNAS.



FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

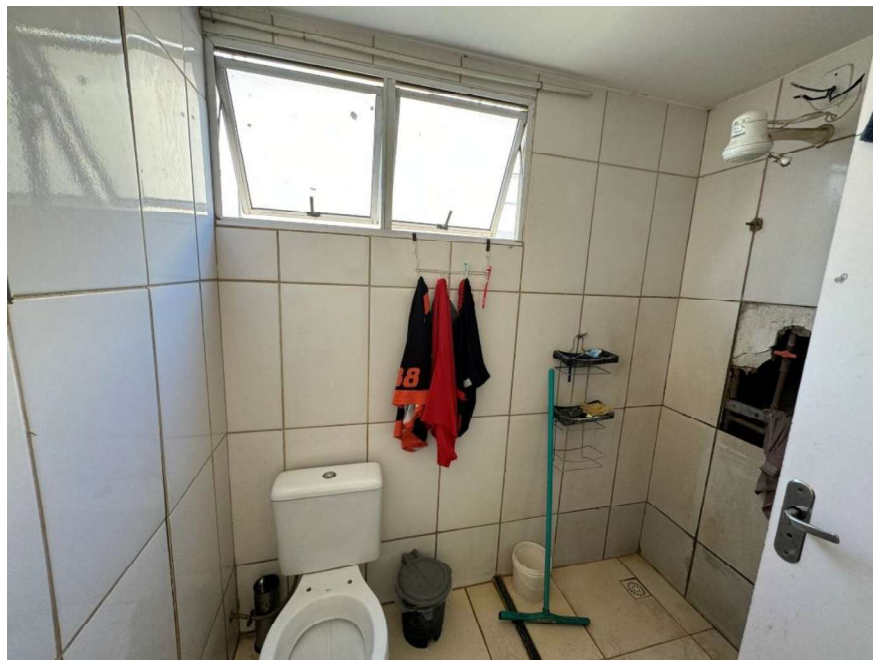
TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

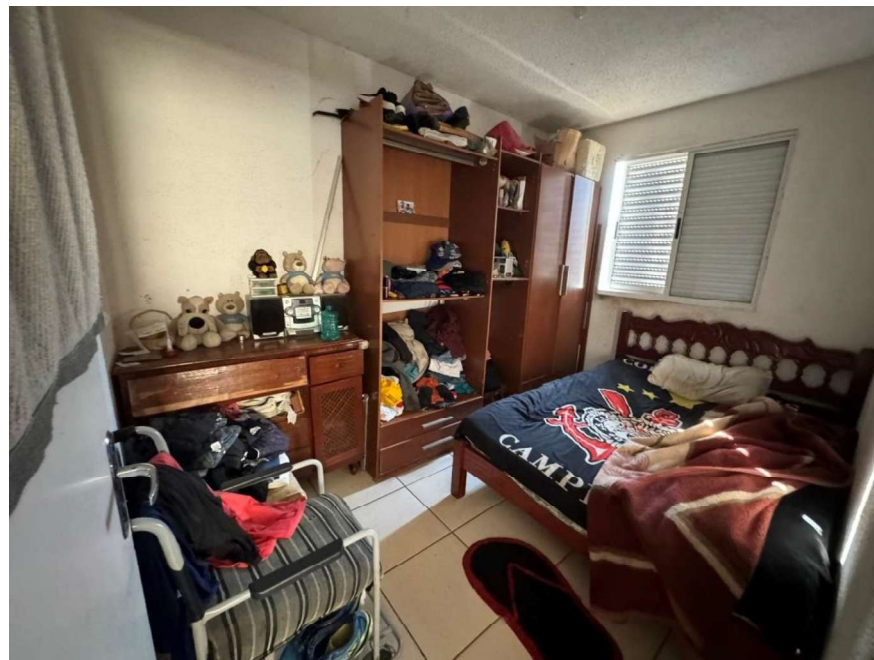
TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediza.



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.



FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

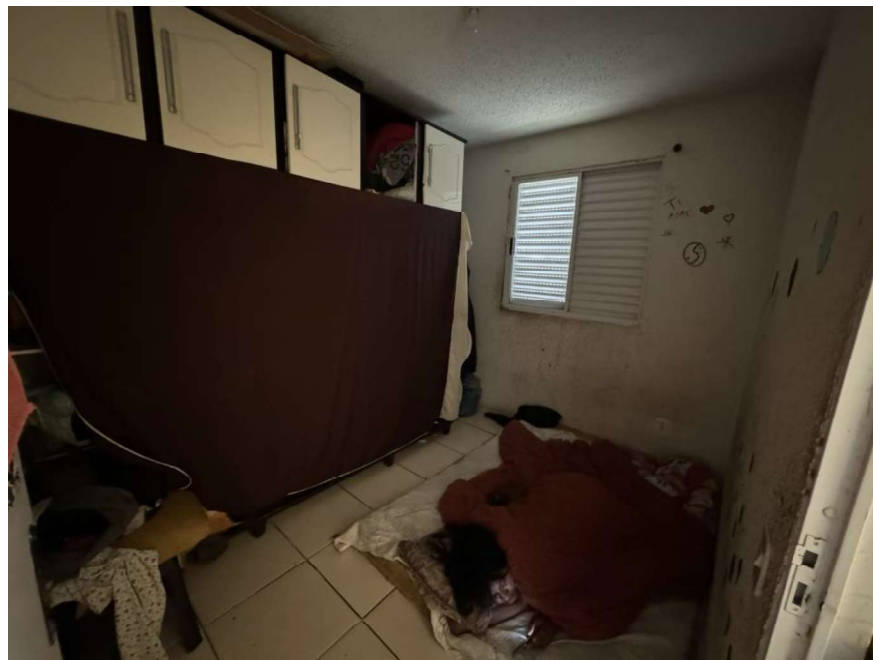
TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.



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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.



4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1 - METODOLOGIA

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

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

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

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



4.2 - VALOR UNITÁRIO DE APARTAMENTO

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

$$\underline{Vu = R\$ 2.659,67/m^2}$$

VALOR DO APARTAMENTO

O valor do apartamento será dado pela seguinte fórmula:

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

Va : valor do apto;

Au : área útil= 47,50 m²;

Vu : valor unitário = R\$ 2.659,67/m².

Substituindo os valores e calculando:

$$Va = 47,50 \text{ m}^2 \times R\$ 2.659,67/m^2$$

$$Va = 126.334,325$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{\underline{VALOR DO APTO = R\$ 126.000,00}}$$

(Cento e vinte e seis mil reais)

Data base: SETEMBRO DE 2024.



4.3 - CÁLCULO DO VALOR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL

Nos termos do respeitável despacho de fls. 208/209, o MM. Juízo determinou apuração do valor dos direitos sobre o imóvel, o qual deverá corresponder ao percentual do preço pago pela Requerida, incidente sobre o valor da avaliação do bem imóvel.

O agente fiduciário, Caixa Econômica Federal juntou às fls. 186, Contrato Habitacional nº 171002471138-9, constando 120 parcelas contratadas, sendo que a Requerida efetuou o pagamento de 20 parcelas conforme ofício data de 25/08/2022, por isso o percentual da Requerida é de 16,6667% e do Agente financeiro é de 83,3333% sobre o imóvel.

Neste contexto, segue o percentual e valores do imóvel avaliando:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 126.000,00

(Cento e vinte e seis mil reais)

Data base: setembro de 2024.

VALOR DE 83,3333% DO IMÓVEL

VT = R\$ 104.999,95

(Cento e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e cinco centavos)

Data base: setembro de 2024.

VALOR DE 16,6667% DO IMÓVEL

VT = R\$ 21.000,04

(Vinte e um mil reais e quatro centavos)

Data base: setembro de 2024.



5 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DO IPÊ BRANCO**, em face de **ELIZABETE APARECIDA BISPO CAMARGO**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 126.000,00

(Cento e vinte e seis mil reais)

Data base: setembro de 2024.

VALOR DE 83,3333% DO IMÓVEL

VT = R\$ 104.999,95

(Cento e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e cinco centavos)

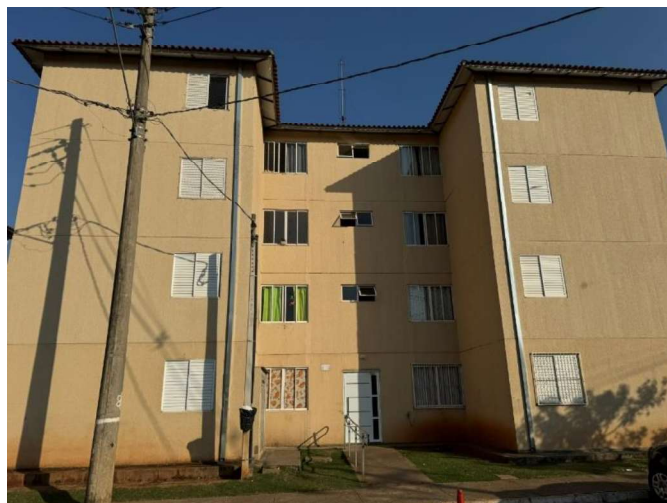
Data base: setembro de 2024.

VALOR DE 16,6667% DO IMÓVEL

VT = R\$ 21.000,04

(Vinte e um mil reais e quatro centavos)

Data base: setembro de 2024.





6 - ENCERRAMENTO

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

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação.

Piracicaba, 04 setembro de 2024.

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



ANEXO I

ELEMENTOS DE PESQUISA



ANEXO I

TRATAMENTO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Critérios adotados para homogeneização dos elementos de pesquisa:

1. Área Útil

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

2. Elasticidade

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

Desconto 0,90

3. Padrão

Considera a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.

Padrão do avaliando APS PADRÃO SIMPLES

Fator de comercialização 1,266

4. Obsolescência e estado de conservação

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

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

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

Idade da edificação avaliada (Ie)..... 8 anos

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

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

Coeficiente de Heideck (C) 18,10%

Foc 0,806

5. Dormitórios

Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de dormitórios.

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

Variação escalar acumulativa..... 0,05

6. Vagas de Garagem

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

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

Variação escalar acumulativa..... 0,05



Elemento Comparativo 1

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Corcovado, nº 3548

Bairro..... Jardim Taiguara

Área Útil..... 47,500

Dormitórios..... 2

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Simples

Fator de comercialização..... 1,266

Idade (Ie)..... 8

Vida referencial (Ir) 60

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

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,806

Valor..... R\$ 150.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... MPX Imóveis

Data..... 28/08/24

Fonte..... Site (Ref.: 862043)

Fone..... (19) 99638-5869

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 150.000,00

B - Área Útil..... 47,500

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

D - Fator Padrão..... 1,0000

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

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

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

Fórmula:

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

VU = R\$ 2.842,11 /m²



Elemento Comparativo 2

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Corcovado, nº 3548

Bairro..... Jardim Taiguara

Área Útil..... 47,500

Dormitórios..... 2

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Padrão Simples

Fator de comercialização..... 1,266

Idade (Ie)..... 8

Vida referencial (Ir) 60

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

Coef. Heidecke (C) 18,10%

Foc..... 0,806

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

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Melhor Negócio

Data..... 29/08/24

Fonte..... Site (Ref.: 9597)

Fone..... (19) 3434-2163

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 120.000,00

B - Área Útil..... 47,50

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

D - Fator Padrão..... 1,0000

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

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

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

Fórmula:

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

VU = R\$ 2.273,68 /m²



Elemento Comparativo 3

Tipo..... Apartamento Residencial

Endereço..... Rua Corcovado, nº 3548

Bairro..... Jardim Taiguara

Área Útil..... 47,500

Dormitórios..... 2

Vagas..... 1

Padrão..... Apartamento Simples

Fator de comercialização..... 1,266

Idade (Ie)..... 8

Vida referencial (Ir) 60

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

Coef. Heidecke (C) 8,09%

Foc..... 0,880

Valor..... R\$ 165.000,00

Modalidade..... Oferta

Natureza..... Up Imobiliária

Data..... 29/08/24

Fonte..... Site (Ref.:AP295)

Fone..... (19) 3301-1111

Cálculos:

A - Preço Líquido..... 165.000,00

B - Área Útil..... 47,50

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

D - Fator Padrão..... 1,0000

E - Fator Obsol./Conserv.. 0,9158

F - Fator Dormitórios..... 1,0000

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

Fórmula:

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

VU = R\$ 2.863,23 /m²



<i>Elementos de Pesquisa.</i>	<i>Valor Unitário (Vu)</i>
1	R\$ 2.842,11
2	R\$ 2.273,68
3	R\$ 2.863,23
<i>Média Saneada</i>	R\$ 2.659,67
<i>Limite Inferior (-30%)</i>	R\$ 1.861,77
<i>Limite Superior (+30%)</i>	R\$ 3.457,58
<i>Valor Unitário Médio</i>	R\$ 2.659,67



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA - SP.**

PROCESSO Nº 1016648-82.2019.8.26.0451

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial**, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DO IPÊ BRANCO**, em face de **ELIZABETE APARECIDA BISPO CAMARGO**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, solicitar expedição de ofício à Defensoria Pública do Estado, para pagamento dos honorários devidamente reservados à fl. 221 dos autos.

Termos em que,

P. Deferimento.

Piracicaba, 04 de setembro de 2024.

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