

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4.<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DE PIRACICABA/SP.**

**Processo: 0014092-27.2019.8.26.0451**

**Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Contratos Bancários**

**Exequente: Banco Santander (Brasil) S/A**

**Executado: Onei Torquato Ferreira e outro**

**Juiz: Dra. MIRIANA MARIA MELHADO LIMA MACIEL**

**Enrico Fontanari Monfrinato**, Engenheiro Civil, CREA/SP número 5069976098, abaixo assinado, qualificado como Perito Judicial nos autos do processo movido por **Banco Santander (Brasil) S/A** em face de **Onei Torquato Ferreira e outro**, vem respeitosamente apresentar seu trabalho em forma de **Laudo Pericial**;

Termo em que,  
Pede deferimento.  
Piracicaba, 19 de junho de 2022.

**ENRICO FONTANARI MONFRINATO**  
**CREA/SP 5069976098**

**Sumário**

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. VISTORIA .....	3
A. Introdução .....	3
B. Localização .....	3
C. Zoneamento .....	5
C. Melhoramentos Urbanos .....	6
D. Terreno .....	7
E. Edificação .....	7
3. AVALIAÇÃO .....	8
A. Metodologia .....	8
B. Valor do Terreno .....	9
C. Valor unitário básico (Vu).....	9
D. Situação paradigma (CAJUFA-2013).....	9
E. Cálculo dos Coeficientes .....	10
F. Valor da Edificação.....	12
G. Opinião de Valor do Imóvel.....	12
4. CONCLUSÃO.....	13
ANEXO 1 – FOTOS VISTORIA.....	14
ANEXO 2 – MATRÍCULA DO IMÓVEL .....	19
ANEXO 3 – QUADRA DO IMÓVEL AVALIANDO .....	20
ANEXO 4 – CERTIDÃO DE VALOR VENAL .....	21
ANEXO 5 - PESQUISA DE PREÇOS E CÁLCULOS.....	22
A. Elementos de pesquisa.....	22
B. Tratamento de dados .....	28
ANEXO 6 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO .....	30

## 1. INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel situado à Rua Professor Mariano da Costa, número 94, na cidade de Piracicaba/SP.

O imóvel consta pertencer a **Abon – Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.** conforme matrícula número 21.593, do 1º Registro de Imóveis de Piracicaba.

Especificou-se o prazo de 30 dias para a elaboração e entrega do trabalho e a busca do *Grau de Fundamentação II*.

Restrições especiais ao uso, tais como decorrentes de envoltórias de tombamento ou eventuais passivos ambientais não foram considerados no presente Laudo.

O presente Laudo não teve por escopo a realização de medições fiscais *in loco* para a conferência de suas dimensões.

O signatário não possui interesses vinculados à negociação do bem em apreço.

## 2. VISTORIA

### A. Introdução

A vistoria foi realizada no dia 09 de junho de 2022, às 15:00h, pelo perito judicial **Enrico Fontanari Monfrinato**. Todas as partes do processo foram informadas previamente, via e-mail, da data e horário da vistoria.

### B. Localização

O imóvel em avaliação está situado na cidade de Piracicaba, na Rua Professor Mariano da Costa, 94. A Região tem como referência as avenidas 9 de julho e Dr. Paulo de Moraes. O bairro é majoritariamente residencial, mas também conta com grande número de empresas não centralizada ao seu redor. Além disso, conta com uma rede de comércio e prestadores de serviços bastante próximos, como por exemplo, bancos, postos de gasolina, padarias, igreja, entre outros.

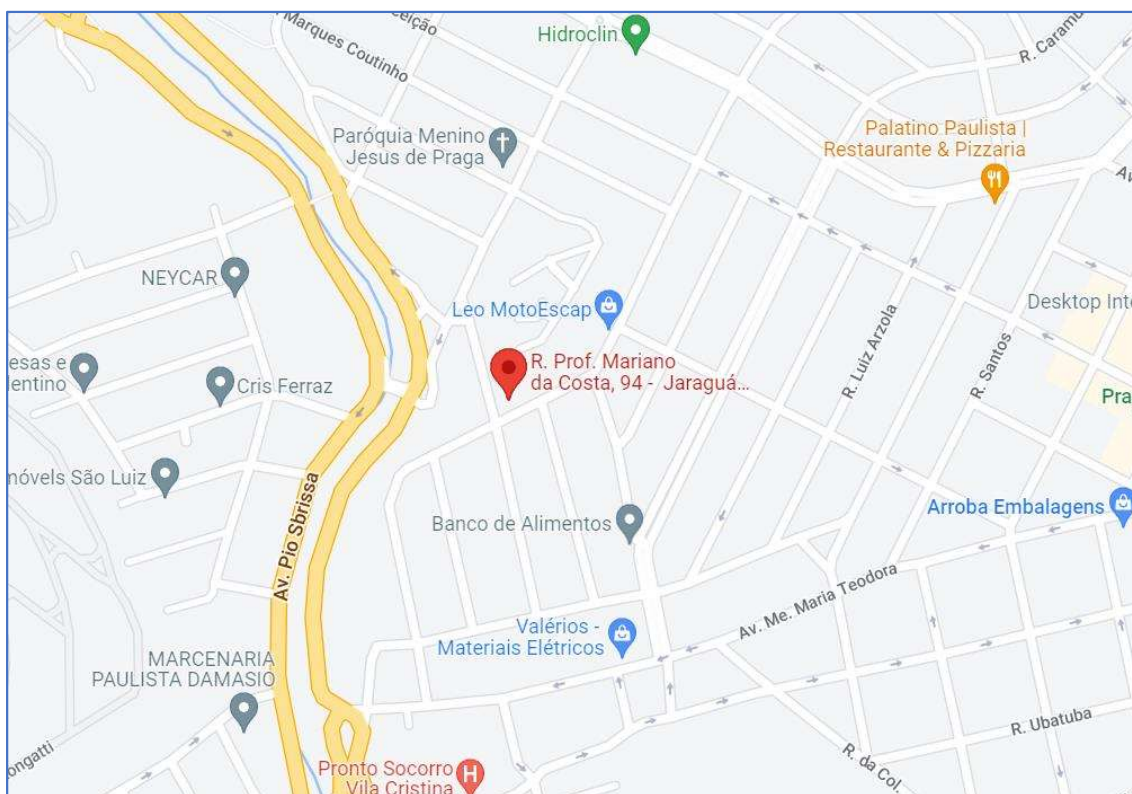


Figure 1 - Localização (Fonte: Google Maps)

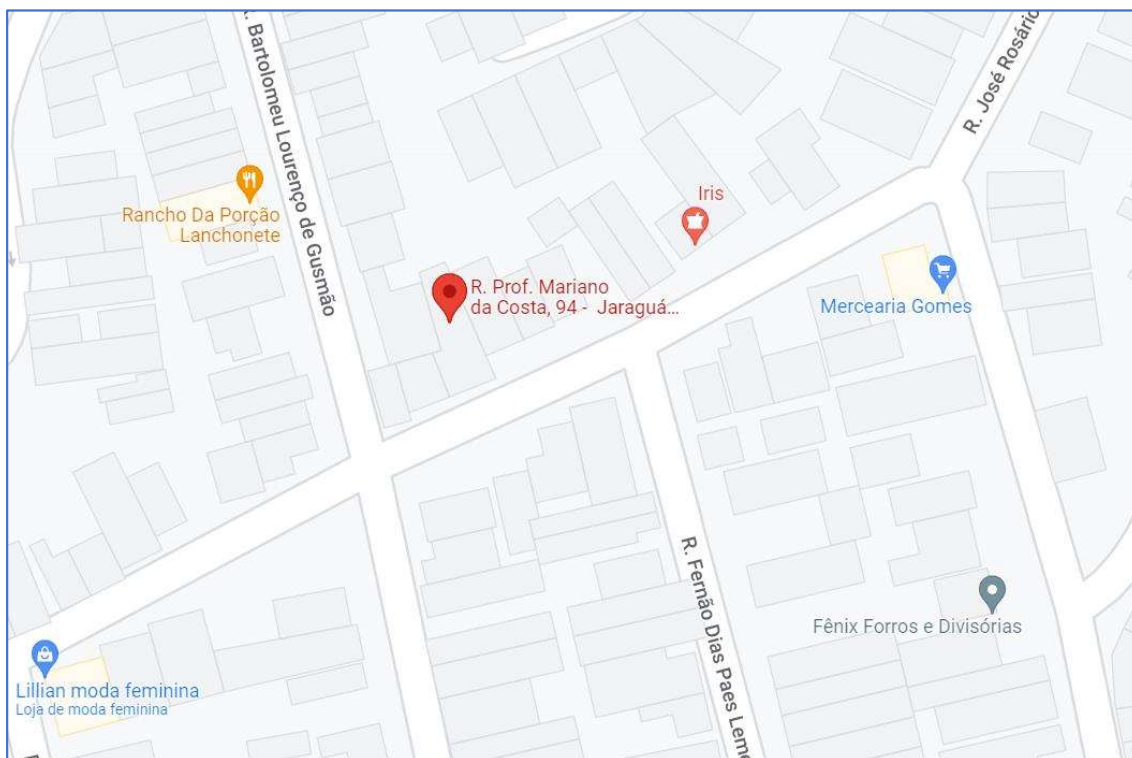


Figure 2 - Localização (Fonte: Google Maps)

**C. Zoneamento**

Conforme a Lei de Zoneamento vigente, o imóvel se situa em **ZURB2**:



Figure 3 - Zoneamento Imóvel Avaliando (Fonte: Prefeitura Piracicaba)

Este Zoneamento, por sua vez, possui os seguintes **parâmetros urbanísticos**:

ZONEAMENTO	Zurb2
CA MÍNIMO	0,2
CA BÁSICO	1,0
CA MÁXIMO	3,0
TAXA DE OCUPAÇÃO RESIDENCIAL	0,7
TAXA DE PERMEABILIDADE	0,1
LOTE MÍNIMO (m²)	200

**C. Melhoramentos Urbanos**

É servido de toda a infraestrutura urbana usual: ruas asfaltadas com guia, sarjeta e calçada, dotadas de rede de água encanada e coletora de esgotos, luz elétrica domiciliar com iluminação pública, rede telefônica com internet. O transporte coletivo é abundante próximo ao imóvel avaliando, com linhas regulares com destino a diversas regiões do município.



Figure 4 - Melhoramentos Urbanos (Fonte: Google Maps)



Figure 5 - Melhoramentos Urbanos (Fonte: Google Maps)

**D. Terreno**

De acordo com a matrícula número 21.593 do 1º Registro de Imóveis de Piracicaba (Anexo 2), o terreno contém uma área igual a 300,00 m<sup>2</sup>, sendo 10,00 metros de frente, com uma profundidade equivalente igual a 30,00 metros.

O terreno possui um declive acentuado e está seco e livre de inundações.



Figure 6 – Declividade do imóvel avaliando (Fonte: Google Maps)

**E. Edificação**

No terreno há benfeitorias, que de acordo com o estudo *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP* se inserem na categoria Casa Padrão Econômico.

Trata-se de uma casa construída sem preocupação com o projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, composta de dois quartos, cozinha e banheiro. Edificação térrea, erigida em estrutura simples e alvenaria de

tijolos de barro. Áreas externas em cimentado rústico. Fachada com emboço e reboco, com pintura comum.

**Piso:** cimentado ou cerâmico.

**Paredes:** pintura simples sobre reboco; azulejo comum nas áreas molhadas.

**Instalações hidráulicas:** mínimas, embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.

**Instalações elétricas:** sumárias, embutidas com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

### 3. AVALIAÇÃO

#### A. Metodologia

Este trabalho foi desenvolvido através do Método Evolutivo. Para cálculo do valor do terreno foi utilizado o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, com o emprego do *Tratamento por Fatores*, onde foram efetivamente utilizados 6 (seis) elementos de pesquisa com características semelhantes ao imóvel em questão, para obter-se o justo valor. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na *Norma para Avaliação de Imóveis CAJUFA – 2019*.

O valor da edificação foi determinado pelo *Método da Quantificação de Custo*, mediante o estudo *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos* do IBAPE/SP.

Para auxiliar na determinação do valor de mercado do imóvel, foram utilizados os seguintes documentos:

- *NBR 14.653 – ABNT;*
- *Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP – 2011;*
- *Norma CAJUFA;*
- *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE;*
- *Red Books – RICS.*

De acordo com a matrícula número 21.593, do 1º Registro de Imóveis de Piracicaba, o imóvel possui uma área de terreno igual a 300,00 m<sup>2</sup>. Apesar de não estar averbada nenhuma benfeitoria na matrícula do imóvel, o bem conta com uma edificação construída de 99,52 m<sup>2</sup>, conforme o sistema Geoprocessamento da Prefeitura de Piracicaba e Certidão de Valor Venal do imóvel.

**B. Valor do Terreno**

A pesquisa de preços discriminada e tratada no Anexo 5 deste Laudo concluiu pelo valor unitário básico de R\$ 658,04, referente a **junho/2022**.

O valor do terreno avaliado foi calculado através da expressão abaixo, em acordo com a Norma de avaliação de imóveis CAJUFA-2019:

$$Vt = Aeq * Vu * Cp * Cf * Fd * Fn * Fc$$

Onde,

Vt = Valor do terreno

Aeq = Área equivalente.....300,00 m<sup>2</sup>

Vu = Valor unitário básico ..... R\$ 658,04 /m<sup>2</sup>

Cp = Coeficiente de profundidade..... 1,00

Cf = Coeficiente de frente ..... 1,1892

Fd = Fator declividade ..... 0,85

Fn = Fator desnível com relação à rua ..... 1,00

Fc = Fator consistência do solo ..... 1,00

Substituindo tem-se:

$$Vt = 300,00 * 658,04 * 1,00 * 1,1892 * 0,85 * 1,00 * 1,00$$

$$Vt = \mathbf{R\$ 199.547,99}$$

**C. Valor unitário básico (Vu)**

A pesquisa de preços demonstrada e tratada no Anexo 5 deste Laudo, concluiu que o valor unitário básico referente a junho de 2022 é de **R\$ 658,04/m<sup>2</sup>**.

**D. Situação paradigma (CAJUFA-2013)**

Considerou-se a situação paradigma a seguir:

Região..... 3<sup>a</sup>

Descrição.....Casas / Comércio / Serviços – Rústico a Econômico

Frente de referência. (Fr) ..... 5,00m

Profundidade mínima (Pmi) ..... 15,00m

Profundidade máxima (Pma) ..... 30,00m

Valor unitário básico ..... R\$ 658,04/m<sup>2</sup>

Área total (At) ..... 300,00 m<sup>2</sup>

Frente projetada (Fp) ..... 10,00 m

Profundidade equivalente (Pe) .....30,00 m

Declividade (Fd) ..... Declive  
 Desnível (Fn) ..... Acima do nível da rua até 1m  
 Consistência do solo (Fc) ..... Seco

**E. Cálculo dos Coeficientes**

**Profundidade (Cp)**

É a relação entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para cada região (item 5.3. pg. 18 da Norma CAJUFA 2013).

$P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$	1
$\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$	$(P_e/P_{mi})^{0.50}$
$P_e > P_{ma}$	$(P_{ma}/P_e)^{0.25}$

Sendo:

Profundidade Equivalente (Pe).....30,0 m  
 Profundidade Máxima (Pmax) .....15,0 m  
 Profundidade Mínima (Pmín) .....30,0 m  
 Relação .....  $P_{mín} < P_e < P_{max}$

$$C_p = 1,00$$

**Frente**

É a relação entre a frente projetada (Fp) e a frente referência (Fr). (Item 5.4, pg. 20 da Norma CAJUFA 2013)

$Fr \div 2 \leq F_p \leq 2Fr$	$(F_p \div Fr)^{0.25}$
$F_p < Fr \div 2$	0.8409
$F_p > 2Fr$	1.1892

Sendo:

Frente de Referência..... 5,00 m  
 Frente Projetada..... 10,00 m  
 Relação.....  $Fr/2 \leq F_p \leq 2Fr$

Portanto,

$$Cf = 1,1892$$

### Declive

O fator topografia ou declividade é a influência do aclive ou declive no terreno avaliando, conforme fatores abaixo. (Item 5.7, pg. 23 da Norma CAJUFA 2013)

Plano / aclive até 5%	1
Aclive de 5% até 10%	0,95
Aclive de 10% até 20%	0,9
Aclive acima de 20%	0,85
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% até 10%	0,9
Declive de 10% até 20%	0,8
Declive maior que 20%	0,7

O terreno avaliando é plano, portanto:

$$Fd = 0,85$$

### Consistência do solo

A consistência do solo, no valor do terreno, pode ser corrigida aplicando-se os seguintes fatores corretivos: (Itens 5.8, pg. 24 e 11.3, (\*) pg. 51 da Norma CAJUFA 2013).

Seco	1
Permanente alagado	0,6
Brejoso	0,5
Alagadiço (*)	0,5

O terreno avaliando é seco, portanto:

$$Fc = 1,0$$

### F. Valor da Edificação

Conforme *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*, temos:

$$Vb = R8N * Pc * Ac * Foc$$

Onde,

R8N = valor unitário de referência (maio/2022).....	R\$1.853,41/m <sup>2</sup>
Classificação da edificação.....	Padrão Econômico
Pc = índice referente ao padrão construtivo.....	0,919
Ac = Área construída.....	99,52 m <sup>2</sup>
Foc = fator de obsolescimento e ao estado de conservação (R+K*(1-R)).....	0,575

$$Vb = 1.853,41 * 0,919 * 99,52 * 0,575 = R\$ 97.468,71$$

### G. Opinião de Valor do Imóvel

O valor do imóvel foi calculado através do Método Evolutivo, que é a soma do valor do terreno com o valor da edificação e suas benfeitorias. Portanto temos que:

$$Vi = Vt + Vb = 199.547,99 + 97.468,71 = R\$ 297.016,70$$

O item 7.7.1 da NBR 14.653-1 Avaliação de Bens dá permissão ao Engenheiro de avaliações arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final da avaliação não varie em mais de 1% do valor estimado. Assim:

$$Vi = 297.000,00 \text{ (Duzentos e noventa e sete mil reais)}$$

**4. CONCLUSÃO**

Importa o presente Laudo de Avaliação em **R\$ 297.000,00 (Duzentos e noventa e sete mil reais)** referente à **JUNHO.2022**.

Piracicaba, 19 de junho de 2022.

**Eng. Enrico Fontanari Monfrinato**  
**CREA 5069976098**

**ANEXO 1 – FOTOS VISTORIA**



**Figure 7 – Entrada da residência**



**Figure 8 – Entrada da residência**



Figure 9 – Sala



Figure 10 – Lavanderia



Figure 11 – Área externa



Figure 12 – Cozinha



Figure 13 – Banheiro



Figure 14 – Quarto

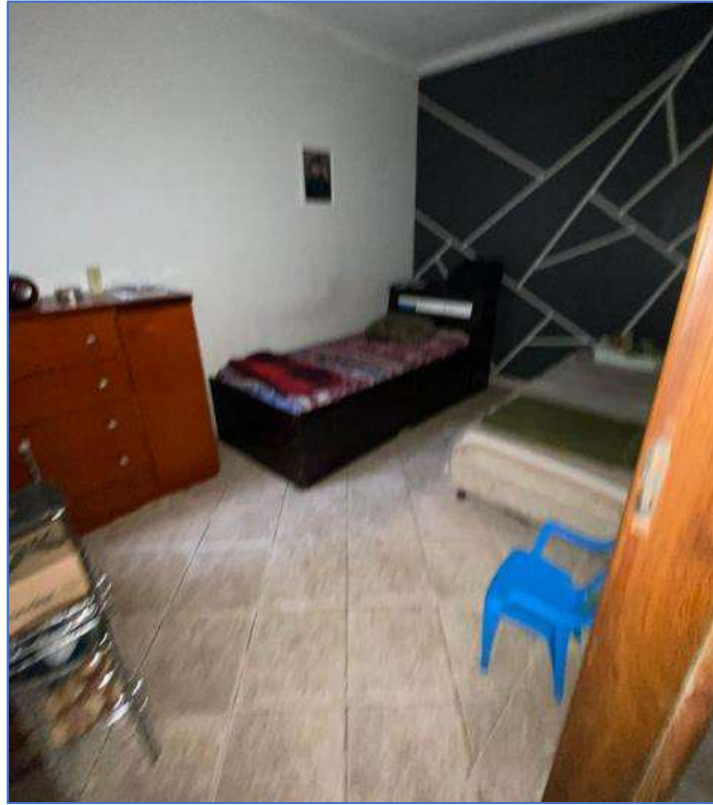


Figure 15 – Quarto

ANEXO 2 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

MATRÍCULA N.º 21.593 Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	MATRÍCULA N.º 21.593	Data Piracicaba, 24 de julho de 1981 Oficial <i>[Assinatura]</i>
	IMÓVEL Um lote de terreno sob nº 2 (dois) da quadra "C", do loteamento denominado "Vila Dr. Jorge Pacheco e Chaves", situado nesta cidade, com frente para a Rua Professor Mariano da Costa, em seu lado par, medindo dez metros de largura, por trinta metros de comprimento, com a área de 300,00 metros quadrados, e confrontando do lado direito de quem do terreno olha para a via pública com o lote nº1, do lado esquerdo com o lote 3, ambos de sucessores do dr. Jorge Pacheco e Chaves Filho, e nos fundos com o Sistema de Recreio do loteamento; localizado a 10,00 metros (da frente do terreno) do início da curvatura da esquina da Rua Prof. Mariano da Costa, em confluência com a Rua Padre Bartholomeu de Gusmão, e a 7,00 metros (dos fundos do terreno) do alinhamento da mesma rua Padre Bartholomeu de Gusmão, na quadra completada pelas Ruas Prof. Hildebrando Seixas Siqueira, Pedro Morato Krahenbuhl, Rafael Marques Cantinho e José Rosário Losso, lote, digo, José Rosário Losso, PROPRIETÁRIOS: MARCELO ANTONIO VACCHI, lavrador e sua mulher ZULEIKA MARIA CANDIOTTO VACCHI, C/C. com nº 473.850.309-15, brasileiros, residentes e domiciliado nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 50.940, Livro 3-AM, deste Registro, Piracicaba, 24 de julho de 1981. O Escrevente <i>[Assinatura]</i> O OFICIAL, <i>[Assinatura]</i>	
EML 19/000 S. 15/1981 TAB. 2403 TOTAL 2300	R. 1- 21.594- Piracicaba, 24 de julho de 1.981. Por escritura pública de venda e compra de 20 de julho de 1981, do 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça, desta cidade, livro 818, fls. 197, os proprietários acima qualificados: MARCELO ANTONIO VACCHI e sua mulher ZULEIKA MARIA CANDIOTTO VACCHI, alienar o imóvel objeto da matrícula supra, a TOFER - TORQUATO FERREIRA, ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA., legalmente constituída, com sede nesta cidade. VALOR: CR\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros). O Escrevente <i>[Assinatura]</i> O OFICIAL, <i>[Assinatura]</i>	
1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL (2)	Av. 2 - 25 de junho de 1.999 - ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL Por requerimento, de 25/5/1.999, acompanhado do instrumento particular de alteração de contrato social, de sociedade por quotas de responsabilidade limitada, firmado nesta cidade, em 5/4/1.982, registrado na JUCESP sob o nº 30.378/82, em 22/4/1.982, procede-se a presente para constar que a proprietária Tofer - Torquato Ferreira Engenharia Comercio e Indústria Ltda., teve sua razão social alterada para TOFER ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA. João Carlos Setem Escrevente Autorizado Belmiro Fazoli Oficial Designado	
	continua na ficha nº 2	

Av. 3 - 22 de junho de 2015  
**RETIFICAÇÃO "EX OFFICIO" - ERRO EVIDENTE**  
 Nos termos da alínea "a" do inciso I do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), é lavrada a presente averbação para constar que o ato praticado em 24/07/1981, trata-se de R. 1 - 21.593, e não como constou.  
 Protocolo nº 342744 de 11/06/2015

*[Assinatura]*  
 Emanuelle Furlan  
 Escrevente

---

Av. 4 - 22 de junho de 2015  
**CADASTROS**  
 De conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP (Certidão Valor venal nºs 244006/2015 e 238707/2015), é lavrada a presente averbação para constar que o IMÓVEL está cadastrado no Setor 18, Quadra 0043, Lote 0887, Sub-lote 0001, CPD 311431 e Sub-lote 0002 e CPD 1554206.  
 Protocolo nº 342744 de 11/06/2015

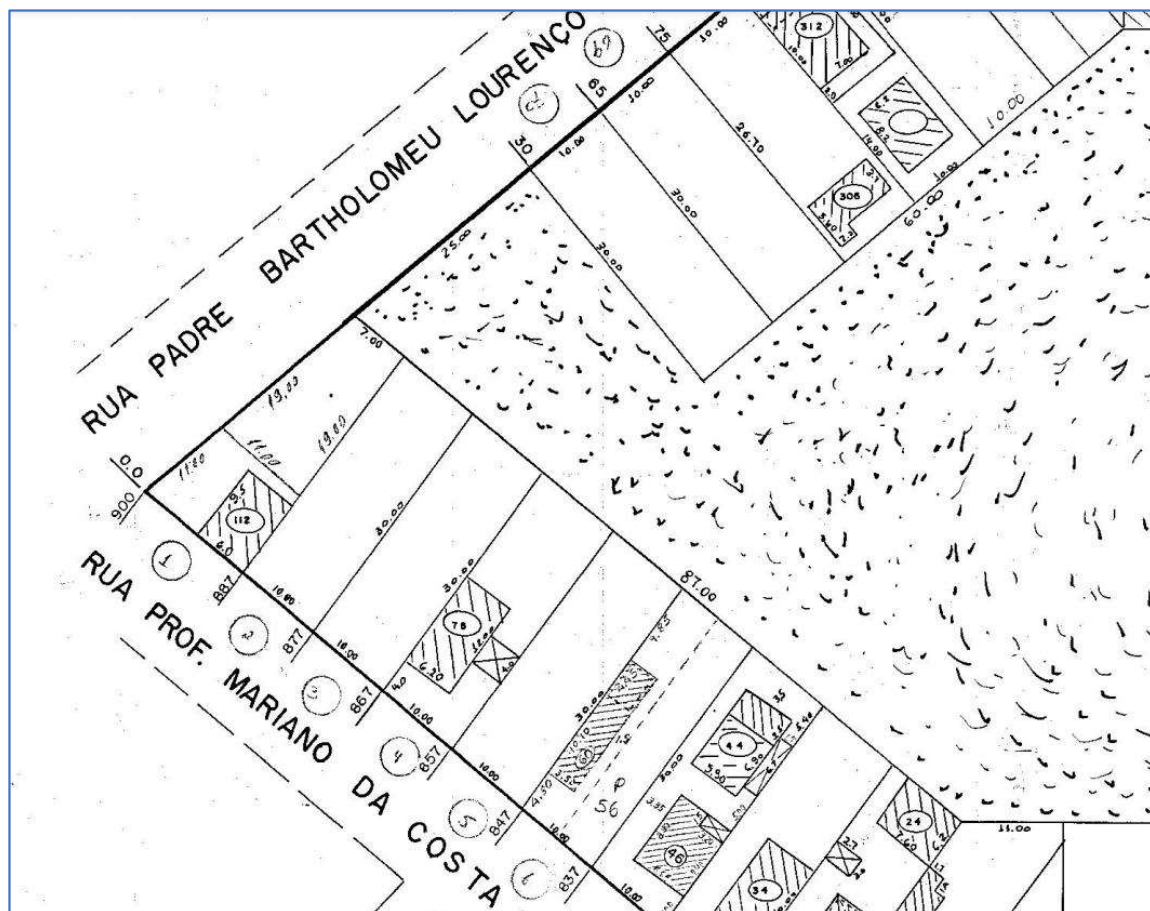
*[Assinatura]*  
 Emanuelle Furlan  
 Escrevente

---


R. 5 - 22 de junho de 2015  
**COMPRA E VENDA**  
 Pela escritura datada de 01/06/2015, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de Piracicaba/SP, no livro nº 1.474, folhas 277/282, a proprietária TOFER ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Lázaro Gomes da Cruz, nº 1.000, Nova Colina, inscrita no CNPJ/MF nº 47.932.751/0001-00, transmitiu por compra e venda o IMÓVEL MATRICULADO, pelo preço de R\$71.000,00, a ABON - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Fernando Febeliano da Costa, nº 1.625, Sala 10, Alemães, inscrita no CNPJ/MF nº 12.991.598/0001-07. Valor venal atualizado: R\$70.628,86.  
 Protocolo nº 342744 de 11/06/2015

*[Assinatura]*  
 Emanuelle Furlan  
 Escrevente

**ANEXO 3 – QUADRA DO IMÓVEL AVALIANDO**



### ANEXO 4 – CERTIDÃO DE VALOR VENAL

	<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA</b> 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				
	<b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2022</b>				
<b>Nº: CVV-122672/2022</b> <b>Chave: A296F99B</b>					
Certifico que, ao imóvel situado a RUA PROFESSOR MARIANO DA COSTA, Nº 94, JARAGUÁ - PIRACICABA/SP - CEP: 13403-015, propriedade de ABON-EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com 300,00 (m²) de área territorial, 99,52 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.18.0043.0887.0001   311431, foi atribuído para o exercício de 2022 o valor venal de <b>R\$ 58.537,52 (Cinquenta e Oito Mil, Quinhentos e Trinta e Sete Reais e Cinquenta e Dois Centavos)</b> .					
<b>INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:</b>					
<b>PROPRIETÁRIO:</b> ABON-EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. <b>COMPROMISSÁRIO:</b> <b>INSCRIÇÃO CADASTRAL:</b> 01.18.0043.0887.0001 <b>I.C. REDUZIDO:</b> 311431 <b>LOGRADOURO:</b> RUA PROFESSOR MARIANO DA COSTA, Nº 94 <b>COMPLEMENTO:</b> <b>BAIRRO:</b> JARAGUÁ <b>CEP:</b> 13403-015 <b>QUADRA:</b> C <b>LOTE:</b> 02 <b>BLOCO:</b>					
<b>INFORMAÇÕES DE REGISTRO:</b>					
<b>TIPO REGISTRO</b>	<b>CARTÓRIO</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>REGISTRO</b>	<b>AVERBAÇÃO</b>	<b>DATA MATRÍCULA</b>
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	21593	5	6	11/04/2022
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				
<b>VALOR VENAL:</b>					
<b>TERRENO:</b> 300,00 (m²)   R\$ 16.557,00 (Dezesseis Mil e Quinhentos e Cinquenta e Sete Reais) <b>EDIFICAÇÃO:</b> 99,52 (m²)   R\$ 41.980,52 (Quarenta e Um Mil, Novecentos e Oitenta Reais e Cinquenta e Dois Centavos) <b>TOTAL:</b> R\$ 58.537,52 (Cinquenta e Oito Mil, Quinhentos e Trinta e Sete Reais e Cinquenta e Dois Centavos)					
<b>PARA EFEITO DE ITBI:</b>					
<b>VALOR VENAL ITBI:</b> R\$ 61.614,21 (Sessenta e Um Mil, Seiscentos e Quatorze Reais e Vinte e Um Centavos) (Parágrafos 1º e 2º do Artigo 208 da LCM 224/2008)					
PIRACICABA/SP, 19 de Junho de 2022					

**ANEXO 5 - PESQUISA DE PREÇOS E CÁLCULOS**

**A. Elementos de pesquisa**

**Elemento de Pesquisa 1**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jaragua-bairros-piracicaba-300m2-venda-RS200000-id-2552199927/>

Endereço.....R. Rafael Marques Coutinho  
 Ofertante.....Souza Participações Empreendimentos e Serviços

Área do terreno.....300 m<sup>2</sup>  
 Frente .....10 m  
 Profundidade Equivalente.....30 m

Declividade.....Declive  
 Superfície.....Seco  
 Nível da rua.....Acima até 1 metro

Valor da oferta.....R\$ 200.000,00



Figura 1 - Elemento amostral 1

## Elemento de Pesquisa 2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jaragua-bairros-piracicaba-150m2-venda-RS80000-id-2522204079/>

Endereço.....R. José Rosário Losso, 23  
 Ofertante.....Up Imobiliária

Área do terreno.....150 m<sup>2</sup>  
 Frente .....5 m  
 Profundidade Equivalente.....30 m

Declividade.....Declive  
 Superfície.....Seco  
 Nível da rua.....Acima até 1 metro

Valor da oferta.....R\$ 80.000,00



Figura 2 - Elemento amostral 2

### Elemento de Pesquisa 3

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jaragua-bairros-piracicaba-300m2-venda-RS180000-id-2553606281/>

Endereço.....R. Hildebrando Seixas Siqueira  
Ofertante.....Imobiliária Junqueira

Área do terreno.....300 m<sup>2</sup>  
Frente .....10 m  
Profundidade Equivalente.....30 m

Declividade.....Declive  
Superfície.....Seco  
Nível da rua.....Acima até 1 metro

Valor da oferta.....R\$ 180.000,00



Figura 3 - Elemento amostral 3

## Elemento de Pesquisa 4

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jaragua-bairros-piracicaba-900m2-venda-RS600000-id-2553371408/>

Endereço.....R. Rafael Marques Coutinho  
Ofertante.....Miguel Imóveis Imobiliária

Área do terreno.....900 m<sup>2</sup>  
Frente .....30 m  
Profundidade Equivalente.....30 m

Declividade.....Declive  
Superfície.....Seco  
Nível da rua.....Acima até 1 metro

Valor da oferta.....R\$ 600.000,00



Figura 4 - Elemento amostral 4

## Elemento de Pesquisa 5

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jaragua-bairros-piracicaba-500m2-venda-RS400000-id-2539417572/>

Endereço.....Rua Mem da Sá  
Ofertante.....Frias Neto Imobiliária

Área do terreno.....500 m<sup>2</sup>  
Frente .....20 m  
Profundidade Equivalente.....25 m

Declividade.....Declive  
Superfície.....Seco  
Nível da rua.....Acima até 1 metro

Valor da oferta.....R\$ 400.000,00



Figura 5 - Elemento amostral 5

**Elemento de Pesquisa 6**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pauliceia-bairros-piracicaba-159m2-venda-RS130000-id-2451819636/>

Endereço.....Rua Nossa Senhora de Fátima  
Ofertante.....Veneziano Imobiliária

Área do terreno.....159 m<sup>2</sup>  
Frente .....5 m  
Profundidade Equivalente.....31,78 m

Declividade.....Declive  
Superfície.....Seco  
Nível da rua.....Acima até 1 metro

Valor da oferta.....R\$ 130.000,00



Figura 6 - Elemento amostral 6

## B. Tratamento de dados

Elemento	Valor da oferta do terreno (R\$)	Natureza	Fator Oferta	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)
1	\$200.000,00	Oferta	0,9	300,00	\$ 600,00
2	\$80.000,00	Oferta	0,9	150,00	\$ 480,00
3	\$180.000,00	Oferta	0,9	300,00	\$ 540,00
4	\$600.000,00	Oferta	0,9	900,00	\$ 600,00
5	\$400.000,00	Oferta	0,9	500,00	\$ 720,00
6	\$130.000,00	Oferta	0,9	159,00	\$ 735,85

Table 1 - Tratamento de dados com fatores

Elemento	Valor unitário deduzido da oferta	Profundidade equivalente	Coefficiente de Profundidade	Valor Unitário 3	Frente projetada	Coefficiente de Frente	Valor Unitário 4	Índice declividade	Fator declividade	Valor Unitário 5	Índice Nivel Rua	Fator Nivel Rua	Valor unitário 7	Valor Unitário Final Homogeneizado (R\$/m²)
<b>Situação paradigma</b>														
1	\$ 600,00	15m a 30m	1,000	\$ 600,00	10	1,1892	\$ 713,52	0,85	1,00	\$ 713,52	1,0	1,0	\$ 713,52	\$ 713,52
2	\$ 480,00	30,00	1,000	\$ 480,00	5	1,0000	\$ 480,00	0,85	1,00	\$ 480,00	1,0	1,0	\$ 480,00	\$ 480,00
3	\$ 540,00	30,00	1,000	\$ 540,00	10	1,1892	\$ 642,17	1,00	0,85	\$ 545,85	1,0	1,0	\$ 545,85	\$ 545,85
4	\$ 600,00	30,00	1,000	\$ 600,00	30	1,1892	\$ 713,52	0,85	1,00	\$ 713,52	1,0	1,0	\$ 713,52	\$ 713,52
5	\$ 720,00	25,00	1,047	\$ 753,58	20	1,1892	\$ 896,16	0,90	0,94	\$ 846,37	1,0	1,0	\$ 846,37	\$ 846,37
6	\$ 735,85	31,78	0,986	\$ 725,32	5	1,0000	\$ 725,32	0,95	0,89	\$ 648,97	1,0	1,0	\$ 648,97	\$ 648,97

3ª região - CAIUFA 2019

Table 2 - Tratamento com fatores

\$ 658,04

Elemento	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )
1 PERÍCIAS DE ENGENHARIA	\$713,52
2	\$480,00
3	\$545,85
4	\$713,52
5	\$846,37
6	\$648,97
<b>Média</b>	\$658,04
<b>Média + 30%</b>	\$855,45
<b>Média - 30%</b>	\$460,63
<b>Desvio Padrão</b>	131,14
<b>Elementos</b>	6

Estatística	Valor
<b>Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	\$658,04
<b>DP da amostra</b>	131,14
<b>Elementos Usados</b>	6
<b>Graus de Liberdade</b>	5
<b>Amplitude Total</b>	158,0
<b>Amplitude</b>	24%

Tabela 3 - Saneamento

### ANEXO 6 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Itens mínimos de Grau de Fundamentação (conforme item 4.1.3 da Norma da CAJUFA/SP)			
Ítem	Descrição	Característica	Atendido
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados nos tratamentos	Sim
2	Coleta de Dados	Características conferidos pelo autor do Laudo	Sim
3	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	6	Sim
4	Identificação dos dados do mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Sim
5	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para cada conjunto de fatores	0.5 a 2.0	Sim