



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO

Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP

IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

Processo nº. 0026247-94.2019.8.26.0602

Ação: Cumprimento de Sentença

Exequente: Sindicato dos Empregados em Escritórios de Empresas de Transportes Rodoviários e Logística no Setor Administrativo de Cargas Secas e Molhadas, Rodoviários

Urbano de Passageiros Intermunicipal, Interestadual,

Suburbano e Fretamento de Osasco, Sorocaba, Vale do Ribeira e respectivas regiões

Executado: Sindicato dos Trabalhadores em Transportes Rodoviários de Sorocaba e região

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ANA CAROLINA GUITTI VIDEIRADE ALMEIDA

Engenheira Civil - CREA-SP nº. 5060761462/D

Membro Titular do IBAPE N. 1969



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	03
1.1. Objetivo	03
1.2. Critérios para o desenvolvimento do trabalho	03
1.3. Documentação analisada.....	03
2. METODOLOGIA UTILIZADA.....	04
2.1. Avaliação do terreno	05
2.2. Avaliação das benfeitorias	09
2.3. Valor total do imóvel	11
2.4. Especificação da avaliação	12
3. VISTORIA	14
3.1. Localização do imóvel	14
3.2. Caracterização do imóvel	17
4. AVALIAÇÃO	37
4.1. Análise de mercado	37
4.2. Valor do terreno.....	40
4.3. Valor das benfeitorias	44
4.4. Valor de mercado do imóvel	45
5. CONCLUSÃO.....	46
6. ENCERRAMENTO	47
Anexo - Pesquisa Imobiliária	48



1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico consiste em apurar o valor de mercado do imóvel nº. 159 da Rua Capitão Augusto Franco, objeto da Matrícula nº. 7.572 do 1º CRI de Sorocaba, oferecido em caução pelo Sindicato Executado, conforme R.4 datado de 15 de Abril de 2.013.

1.2. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

Para a elaboração do trabalho, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, tendo por objetivo a análise das peças documentais contidas nos autos, bem como a vistoria “*in loco*” ao imóvel evidenciado na lide, oportunidade em que obtivemos a reportagem fotográfica que irá ilustrar as considerações abordadas neste laudo técnico.

1.3. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- **Fls. 44/46:** Incidente Digital de cumprimento de sentença para que o Sindicato Executado pague a importância devida ao Sindicato Exequente.
- **Fls. 163:** Determinação da avaliação do imóvel dado em caução e nomeação desta signatária para o cargo de Perita Judicial.
- **Fls. 169:** Nomeação do representante legal do Sindicato Executado como depositário do bem penhorado.
- **Fls. 181:** Termo de Penhora e Depósito lavrado em 05 de Maio de 2.021, sobre o imóvel de Matrícula nº. 7.572 do 1º CRI de Sorocaba, sendo nomeado o Sr. Paulo João Estausia, presidente do Sindicato Executado como depositário.



- **Fls. 204:** Certidão de valor venal do imóvel de Matrícula nº. 7.572 do 1º CRI de Sorocaba para o ano de 2.021, expedida pela Prefeitura Municipal de Sorocaba em 19 de Julho de 2.021.
- **Fls. 217:** Avaliação do imóvel situado à Rua Capitão Augusto Franco, nº. 159, datada de 13 de Setembro de 2.021, pelo valor de R\$ 2.300.000,00 (*dois milhões e trezentos mil reais*), assinada pelo corretor Salomão Brito Jbelle, CRECI nº. 164.813.
- **Fls. 219:** Termo de Avaliação de imóvel situado à Rua Capitão Augusto Franco, nº. 159, datada de 09 de Setembro de 2.021, pelo valor de R\$ 2.363.400,00 (*dois milhões, trezentos e sessenta e três mil e quatrocentos reais*), assinada pelo corretor Paulo Cesar Morão Dias, CRECI nº. 116.807.
- **Fls. 220:** Croqui do prédio comercial com o térreo e quatro pavimentos que compõem a edificação do imóvel avaliando.
- **Fls. 239/242:** Certidão da Matrícula nº. 7.572, expedida pelo 1º CRI de Sorocaba, em 04 de Abril de 2.022, referente ao imóvel nº. 159 da Rua Capitão Augusto Franco, estando registrada a caução e hipoteca judicial conforme R.4 e Av.5.

2. **METODOLOGIA UTILIZADA**

Após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel para cadastro de suas características e análise visual “*in loco*”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, foi feita também a verificação do mercado imobiliário de cada região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação de um imóvel tem como base pesquisa imobiliária de elementos à venda, compondo amostras passíveis de comparação, sendo os cálculos dos valores unitários obtidos através de análise estatística com auxílio de softwares específicos de engenharia de avaliações.



Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
- Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor de mercado do bem é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, utilizado para o cálculo do valor unitário de terra nua, é aplicado através da coleta de elementos que compõem a amostra com características similares às do imóvel avaliando, que se localizem na mesma região, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

O valor do terreno (V_t) é dado por:

$$V_t = \frac{V_u}{\sum F_n - n + 1} \times A_t$$



Onde:

At = área do terreno

Vu = valor unitário homogeneizado de terreno

F_n = cada um dos fatores utilizados

n = número de fatores empregados

Assim, seguindo o critério devidamente recomendado pelas normas, inclusive a Norma de Avaliações do IBAPE, existindo elementos divergentes aplica-se o tratamento por fatores, prescrito na NBR 14.653/11, visando à homogeneização, obtendo uma amostra segura e passível de comparação.

Os fatores normalmente utilizados são as seguintes:

- ➔ **Fator de oferta ou fonte (Fo):** todos os dados alcançados recebem um deságio de 10% (dez percentuais), para compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto $Fo = 0,90$.
- ➔ **Fator Local (Fl):** também chamado de Fator de Transposição; tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro, para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliando.

Para o seu cálculo pode ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal (Índice Fiscal), calculado através da seguinte equação:

$$F_l = \frac{IF_i}{IF_a}$$

Onde:

F_l = Fator de Localização;

IF_i = Índice Fiscal do imóvel avaliando;

IF_a = Índice Fiscal do elemento amostral



- ➔ **Fator de topografia (Ft):** usado para corrigir as diferenças de topografia entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando.
- ➔ **Fator área (At):** analisa o valor unitário em relação à dimensão da área do imóvel.
- ➔ **Coefficiente de Frente (Cf):** a influência da testada é calculada pela relação entre a frente projetada do imóvel (Fp) e a de referência (Fr), de acordo com a zona onde está situado o imóvel.
- ➔ **Coefficiente de Profundidade (Cp):** a influência da profundidade é levada em conta em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).
- ➔ **Fator de consistência do terreno devido à presença ou ação da água (FC):** a existência de água aflorante no solo devido ao nível elevado de lençol freático, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos, rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante.

Por fim, o **Zoneamento** determinado pelo IBAPE encontra-se na tabela abaixo, definindo-se os fatores a serem considerados para cada uma das diversas zonas.

Os bairros possuem diversas características de diferenciação, que foram classificadas em quatro grupos, totalizando as onze zonas, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geo-econômica a que pertence.



	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Área	Características e Recomendações		Observações Gerais
		Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Prof.	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)					
		Frente de Referência	Prof. Mínima							Prof. Máxima		
		Fr	Pmi	Pma	"f"	"p"	Ce	Ca				
Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20	125	100 - 400		
	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	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
Grupo II: Zonas Ocupadas Vertical (Incorporação)	4ª Incorporação es Padrão Popular	16 mínimo			Não se aplica		1,10	Não se aplica	2000	(1)	Observando as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência de esquina ou frente múltiplas. (1) - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.	
	5ª Incorporação es Padrão Médio	16 mínimo					1,10	aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2500		
	6ª Incorporação es Padrão Alto	16 mínimo					1,10	intervalo	2500	1200 - 4000		
Grupo III: Zonas de Uso Comercial ou de Serviço	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	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 frente múltipla.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
Grupo IV: Zonas Industriais ou Armazéns	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	5000	2000 - 20000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	11ª Zona Armazéns	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 - 3000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra será aplicada a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado.



2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O valor total das benfeitorias existentes será formado adotando-se o **Método dos Preços de Venda**, através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda – 2.019”, publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário das construções emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R8N, com os coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices					
Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples Sem elevador	3,180	3,533	3,827
		1.1.2- Padrão Simples Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio Sem elevador	3,828	4,218	4,640
		1.1.3- Padrão Médio Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior Sem elevador	5,377	5,974	6,572
		1.1.4- Padrão Superior Com elevador	6,144	6,827	7,089
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples Sem elevador	3,378	3,753	4,013
		2.1.2- Padrão Simples Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio Sem elevador	4,014	4,330	4,763
		2.1.3- Padrão Médio Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior Sem elevador	5,206	5,784	6,363
		2.1.4- Padrão Superior Com elevador	5,768	6,371	7,072
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

As benfeitorias são também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenharia Civil e Perita Judicial

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE, sendo:

$$\text{Foc} = R + \{ 1 - [0,5 \times (Ir + Ir^2)] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$$

Onde:

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

Ir = idade referencial

d = depreciação em %, obtido no Quadro A

A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

**QUADRO A**

Ref.	Estado de Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de painéis 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 substituição de 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 e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Finalmente, para a composição do valor final do imóvel aplica-se o fator de comercialização – FC, quando as construções são avaliadas pelo seu custo, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação.

Neste caso, a obtenção do valor de mercado para o imóvel segue a expressão abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \cdot FC$$



Sendo:

$V_i \rightarrow$ valor total do imóvel

$V_t \rightarrow$ valor do terreno

$V_b \rightarrow$ valor das benfeitorias

$FC \rightarrow$ fator de comercialização

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o “Estudo Edificações – Valores de Venda – 2019”, publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização – FC não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Então, o valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para terreno, benfeitorias e culturas, segundo a expressão:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Com:

$V_i \rightarrow$ valor total do imóvel

$V_t \rightarrow$ valor do terreno

$V_b \rightarrow$ valor das benfeitorias

2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (grau de fundamentação), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (grau de precisão).

O enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação, indicado na Tabela 4, tem relação com o empenho do profissional e define-se segundo a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 3, do item 9.2.2 da NBR 14.653/11, Parte 2, para o Método Comparativo – Tratamento por Fatores.



Tab. 3 - grau fundamentação - tratamento de fatores				
item	Descrição	III	II	I
1	caracterização do imóvel avaliando	completa qto a todos os aftores analisados	completa qto aos aftores utilizados no tratamento	adoção de situação paradigma
2	qtd de min de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	identificação dos dados de mercado	apres. de informações relativas a todas as caracter dos dados analisados, com foto e caracter observadas pelo autor do laudo	apres. de informações relativas a todas as caracter dos dados analisados	apres. de informações relativas a todas as caracter dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	intervalo admissível de ajuste para o conj de fatores	0,8 a 1,25	0,5 a 2,00	0,4 a 2,50

Tab. 4 - grau fundamentação do laudo - tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	todos, no mínimo no grau I

O grau de precisão, de acordo com a Tabela 5, depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

Tabela 5 – Grau de precisão da estimativa

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



3. VISTORIA

Conforme agendamento via processo, a perita esteve no imóvel objeto da avaliação no dia 17 de Agosto de 2022, sendo acompanhada pelo Sr. Antonio Sergio, diretor financeiro do Sindicato Executado e pela Dra. Caroline Scudeler, advogada.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está situado na Rua Capitão Augusto Franco, nº. 159, Vila Amélia, em Sorocaba/SP, como mostra a imagem de satélite a seguir obtida com do *Google Earth*, ferramenta de internet.





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

Na imagem anterior identifica-se o imóvel avaliando pelo retângulo em vermelho, situado na Rua Capitão Augusto Franco, lado ímpar, entre as Ruas Cel. José de Barros e Cap. Manoel Januário.

A região pertence à zona central – ZC do município de Sorocaba, em localização próxima às principais avenidas de circulação, marginal Av. Dom Aguirre e Av. Pres. Juscelino Kubitschek de Oliveira.

Destaca-se nas proximidades o Terminal de Ônibus São Paulo, o Poupatempo e a rodoviária da cidade Rodocenter.

No imóvel avaliando está instalada a sede do Sindicato Executado, SINT-TRANS – Sindicato dos Trabalhadores em Transportes Rodoviários de Sorocaba e Região, filiado a CUT – Central Única dos Trabalhadores.

Abaixo tem-se uma vista da fachada do imóvel voltada para a Rua Cap. Augusto Franco.





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

A região da zona central é totalmente urbanizada, observando-se a presença de melhoramentos públicos, tais como energia elétrica domiciliar, água potável, esgoto canalizado, iluminação pública, telefone, coleta de resíduos sólidos, arborização e transporte coletivo.

O sistema viário da região ao redor do imóvel avaliando se encontra totalmente pavimentado por asfalto ou paralelepípedos, bem como apresenta calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais.

A seguir observa-se a Rua Cap. Augusto Franco, numa vista em direção à Rua Cel. José de Barros, estando o imóvel avaliando à direita.



Na sequência pode-se notar a Rua Cap. Augusto Franco numa vista em direção à Rua Cap. Manoel Januário, estando o imóvel avaliando à esquerda.



3.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é caracterizado por um prédio comercial de escritórios e a edificação conta com 5 (*cinco*) pavimentos que ocupa quase que a totalidade do perímetro do terreno.

O imóvel pertence ao Sindicato Executado e nele encontra-se instalada a sede do SINT-TRANS, Sindicato dos Trabalhadores em Transportes Rodoviários de Sorocaba e Região, filiado a CUT, Central Única dos Trabalhadores.

A fotografia encartada na sequência demonstra uma vista do prédio do imóvel avaliando, destacando-se a fachada frontal para a Rua Cap. Augusto Franco e a fachada lateral direita com detalhe dos 5 (*cinco*) pavimentos (térreo + 4) e o elevador panorâmico.



Durante a vistoria no local foram constatados todos os pavimentos para verificação das características construtivas e da condição dos acabamentos e revestimentos, bem como do estado de conservação geral.

O prédio ocupa uma área total de 802,16 metros quadrados; é edificado em estrutura de concreto com fechamento em alvenaria e cobertura em fibrocimento; o recuo dos fundos apresenta cobertura em policarbonato no pavimento térreo e 1º andar.

Na foto acima nota-se que existe um vão livre na lateral direita onde encontra-se instalado o elevador panorâmico e um jardim de inverno no pavimento térreo.

O imóvel encontra-se registrado na Matrícula nº. 7.572 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, conforme certidão encartada às fls. 239/242 dos autos.

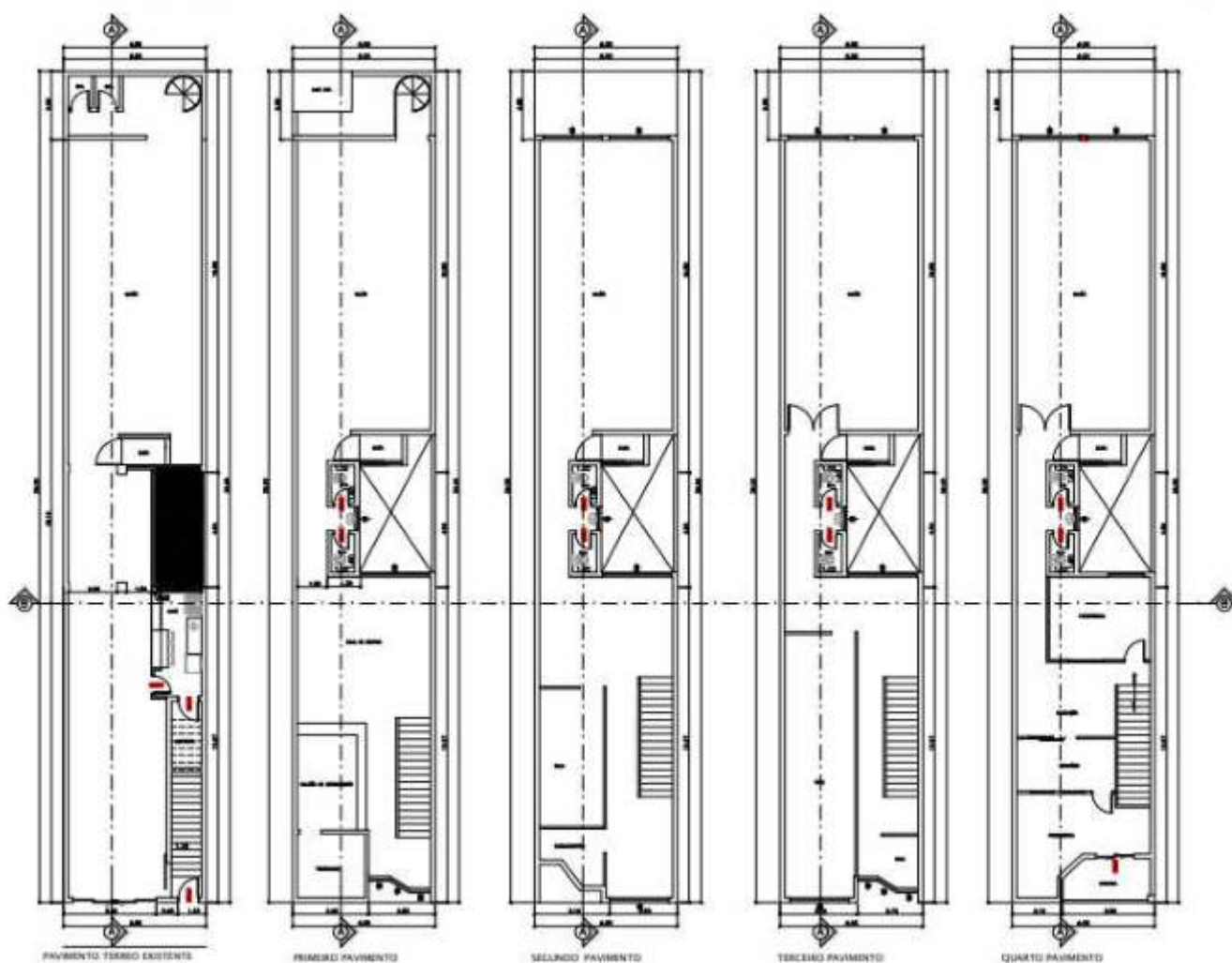


A descrição do imóvel constante no título é transcrita abaixo:

“Uma casa sob nº. 159 sita à Rua Augusto Franco, construída no lote nº. 104 da Vila Maria Amélia, medindo 6 metros de largura por 30 metros de comprimento, confrontando na frente com a Rua Augusto Franco, ...”

O título é datado de 1.977 e nota-se que há referência a uma casa, mas não consta a área total construída. Analisando a certidão encartada aos autos verifica-se que o prédio comercial não se encontra averbado à margem da respectiva matrícula.

Na imagem a seguir observa-se o layout dos pavimentos que compõem a sede do prédio comercial obtido a partir do arquivo digital fornecido pelo Sindicato Executado.





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

As dependências do prédio comercial encontram-se divididas em sala de convenção, copa/café, sanitários/toilette, salas de escritórios e de servidores (informática), auditório, sala de reunião e sala da presidência, além de caixa de escada, varanda, jardim de inverno e o elevador panorâmico.

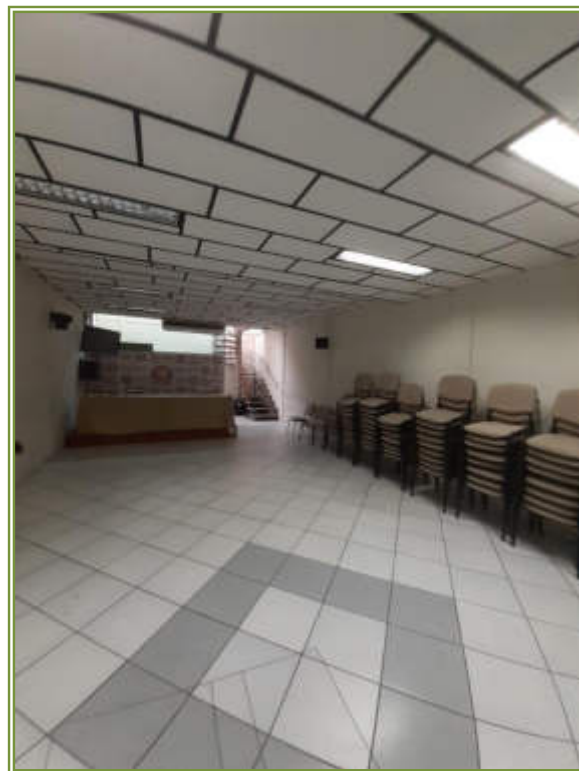
No pavimento térreo encontra-se um salão de convenções, copa/ café, despensa, jardim de inverno, sanitários e lavanderia, escada para o 1º andar, elevador e escada caracol. As imagens a seguir demonstram os acabamentos dos ambientes.

Sala de Convenções: piso cerâmico, forro modular, paredes pintadas a látex, portão metálico que se abre para a fachada.

Vista para frente



Vista para os fundos





Copa/ Café, Despensa e Jardim de Inverno: piso cerâmico, forro modular, paredes pintadas a látex, esquadrias de madeira e vidro temperado.





Elevador, Sanitários e Lavanderia, Escada Caracol: piso cerâmico, forro modular, forro em laje impermeabilizada, cobertura em policarbonato, paredes pintadas a látex, esquadrias de madeira e vidro temperado.





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

No pavimento 1 (1º Andar) encontra-se a recepção, salas de escritório, monitoramento, diretoria, toalete, elevador, escada. As imagens a seguir demonstram os acabamentos dos ambientes.

Recepção/ Sala/ Escada: piso cerâmico, forro laje, paredes pintadas a látex, divisórias em dry wall pintadas a látex; portão em grade metálica, portas em madeira e vidro temperado, janelas em vidro temperado.





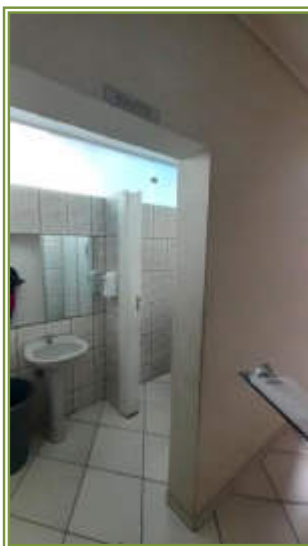
Sala Atendimento



Escada de acesso 2º andar

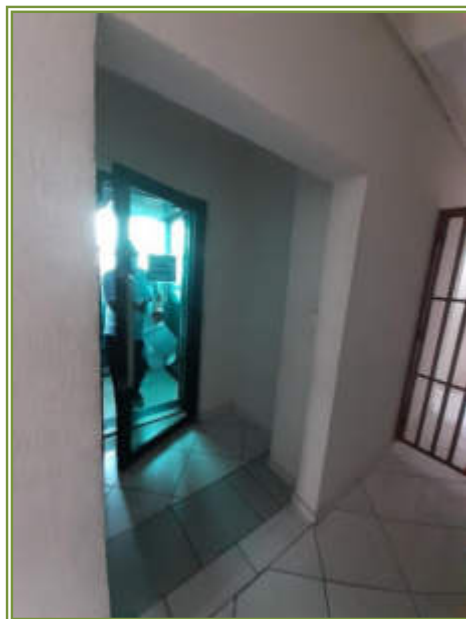


Toilette: Duas cabines, feminino e masculino, piso cerâmico, forro laje, paredes com azulejo até altura da porta, portas em madeira, janelas em vidro temperado, louças cerâmicas simples.



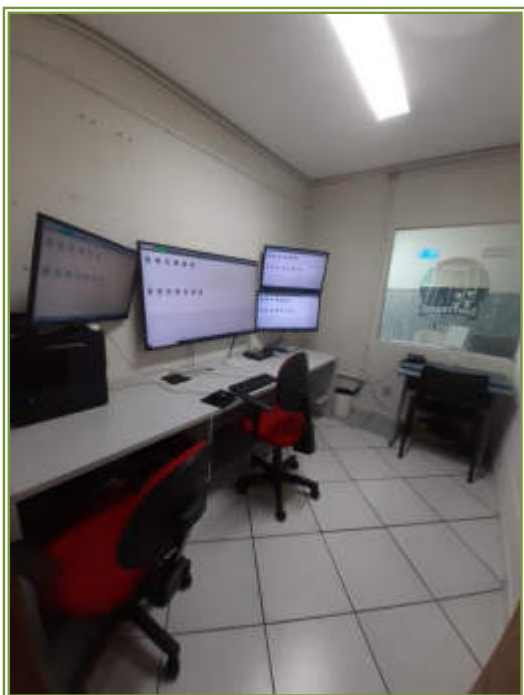


Elevador: hall em piso cerâmico, forro em laje, paredes pintadas a látex, portão metálico.



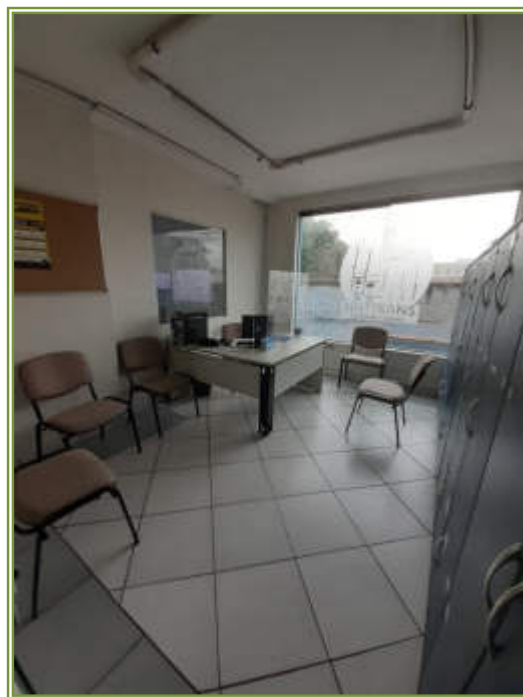
Salas de Escritório: piso cerâmico, forro em laje, divisórias em dry wall e paredes pintadas a látex, vidro temperado, portas e madeira e janelas em vidro temperado.





Monitoramento: piso cerâmico, forro em laje, divisória em dry wall pintadas a látex e vão em vidro temperado, porta em madeira.

Diretoria: piso cerâmico, forro em laje, divisória em dry wall pintadas a látex e vão em vidro temperado, porta em madeira, janela em vidro temperado.





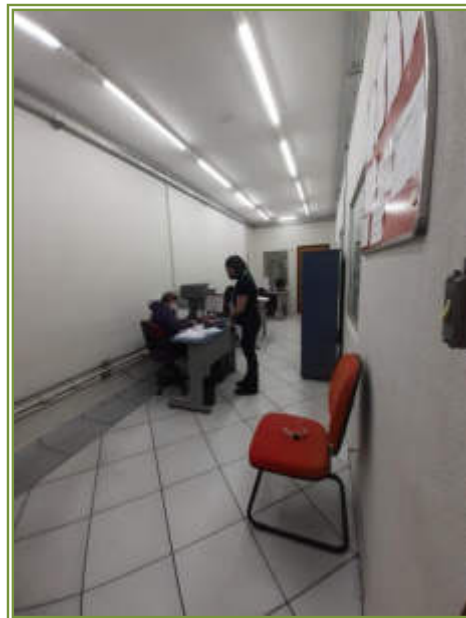
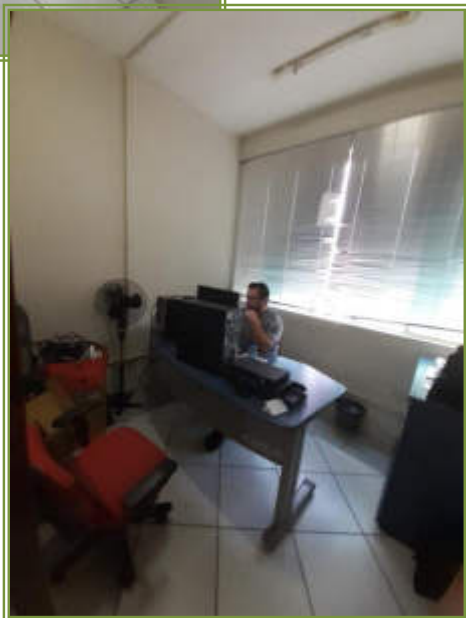
Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

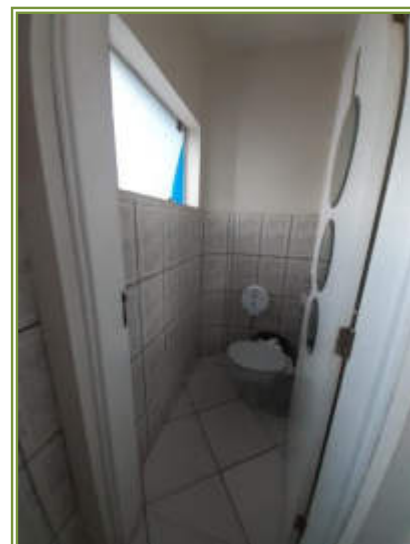
No pavimento 2 (2º Andar) encontram-se mais salas de escritório, administração, almoxarifado, provedor, toailete, elevador, escada. As imagens a seguir demonstram os acabamentos dos ambientes.



Salas/ Escada: piso cerâmico, forro laje, paredes pintadas a látex, divisórias em dry wall pintadas a látex e vão em vidro temperado; grade metálica, portas em madeira e vidro temperado, janelas em vidro temperado.



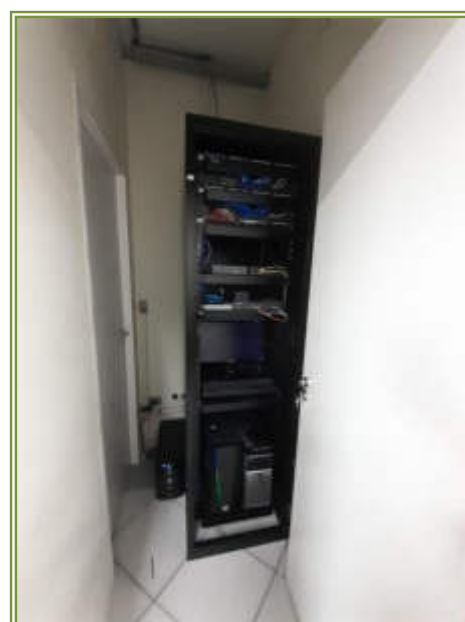
Toilette: Duas cabines, feminino e masculino, piso cerâmico, forro laje, paredes com azulejo até altura da porta, portas em madeira, janelas em vidro temperado, louças cerâmicas simples.



Salas/ Administração/ Provedor/ Almojarifado/ Elevador: piso cerâmico, forro em laje, paredes e divisórias em dry wall pintadas a látex; portas em madeira e vidro temperado, janelas em vidro temperado.

Elevador

Provedor





Almoxarifado



Administração



Administração





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

No pavimento 3 (3º Andar) estão situadas as salas do setor jurídico, sala de reunião, toalete, elevador, escada e mais salas de escritório. As imagens a seguir demonstram os acabamentos dos ambientes.



Sala de Reunião/ Jurídico: piso cerâmico, forro em laje, paredes e divisórias em dry wall pintadas a látex, vão em vidro temperado, portas em madeira e vidro temperado, janelas em vidro temperado.

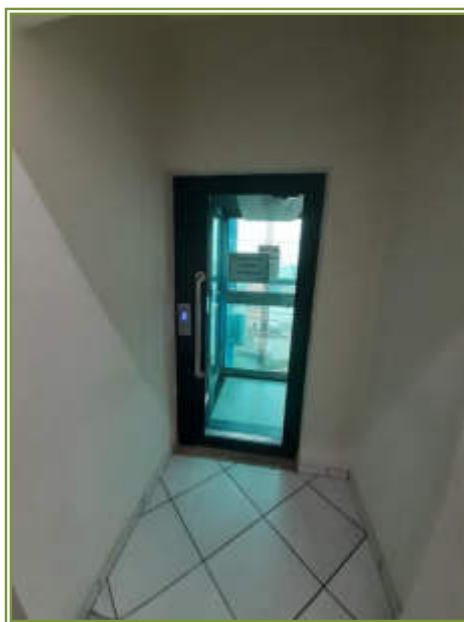


Jurídico





Elevador: hall em piso cerâmico, forro em laje, paredes pintadas a látex; o elevador apresenta piso em granito, porta em vidro temperado, fechamento em vidro temperado.



Toilette: Duas cabines, feminino e masculino, piso cerâmico, forro laje, paredes com azulejo até altura da porta, portas em madeira, janelas em vidro temperado, louças cerâmicas simples.

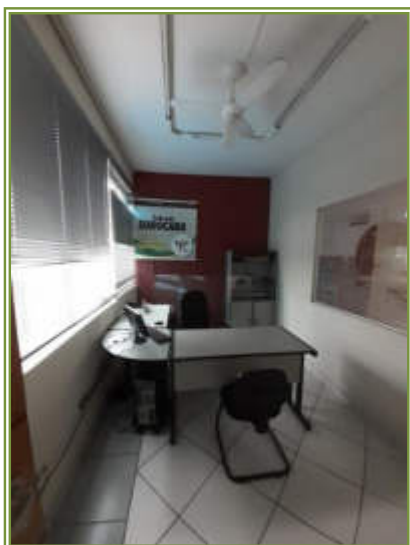




Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

Salas de Escritório/ Escada: piso cerâmico, forro em laje, paredes e divisórias em dry wall pintadas a látex, vão em vidro temperado; portas em madeira, janelas em vidro temperado, grades metálicas junto à escada.



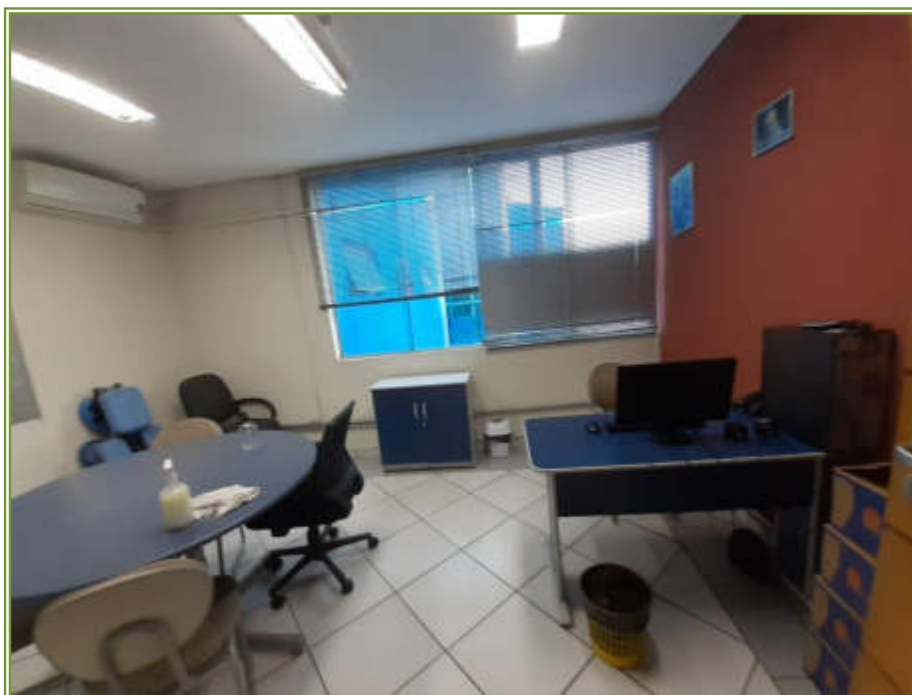


Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

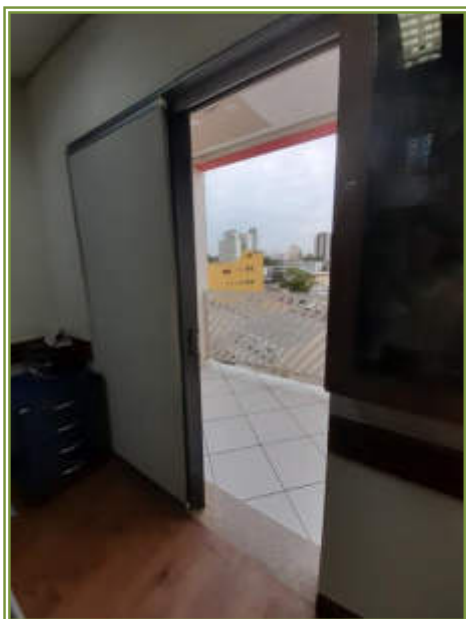
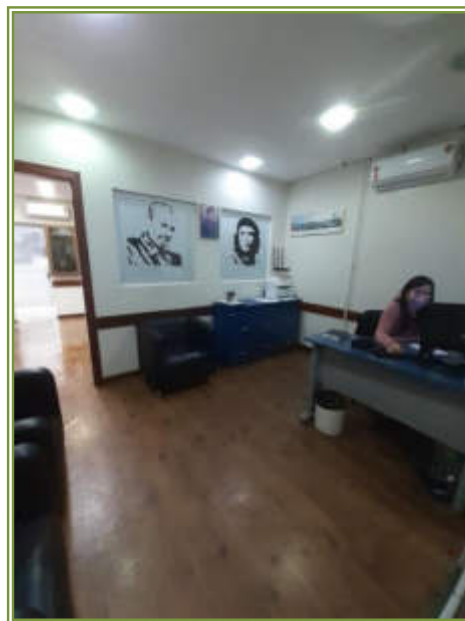
Engenheira Civil e Perita Judicial

O pavimento 4 (4º Andar) destina-se às dependências da presidência do Sindicato Executado e encontra-se dividido em sala, sala da presidência com varanda, elevador, toalete e auditório. As imagens a seguir demonstram os acabamentos dos ambientes.

Sala: piso cerâmico, forro em laje, paredes e divisórias em dry wall pintadas a látex, vão em vidro temperado; portas em madeira, janelas em vidro temperado.



Sala da Presidência: piso em carpete de madeira, forro em laje, paredes e divisórias em dry wall pintadas a látex, vão e portas em vidro temperado; portas em madeira, janelas em vidro temperado.





Elevador: hall em piso cerâmico, forro em laje, paredes pintadas a látex; o elevador apresenta piso em granito, porta em vidro temperado, fechamento em vidro temperado.



Toilette: Duas cabines, feminino e masculino, piso cerâmico, forro laje, paredes com azulejo até altura da porta, portas em madeira, janelas em vidro temperado, louças cerâmicas simples.





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

Auditório: piso cerâmico, forro em laje, paredes e divisórias em dry wall pintadas a látex, portas duplas em madeira, janelas em vidro temperado.





4. AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A avaliação do imóvel descrito anteriormente tem o valor total calculado conforme a metodologia e especificações definidas no item 2.

As áreas consideradas para terreno e edificações/ benfeitorias são indicadas abaixo:

ÁREAS	
TERRENO	180,00 m ²
EDIFICAÇÕES	802,16 m ²

4.1. ANÁLISE DE MERCADO

O local de situação do imóvel avaliando apresenta características que despertam relativo interesse ao mercado imobiliário, em região predominantemente comercial.

Em diligência nas proximidades constata-se que a oferta de imóveis no entorno é razoável, observando-se muitos terrenos para uso como estacionamento à venda.



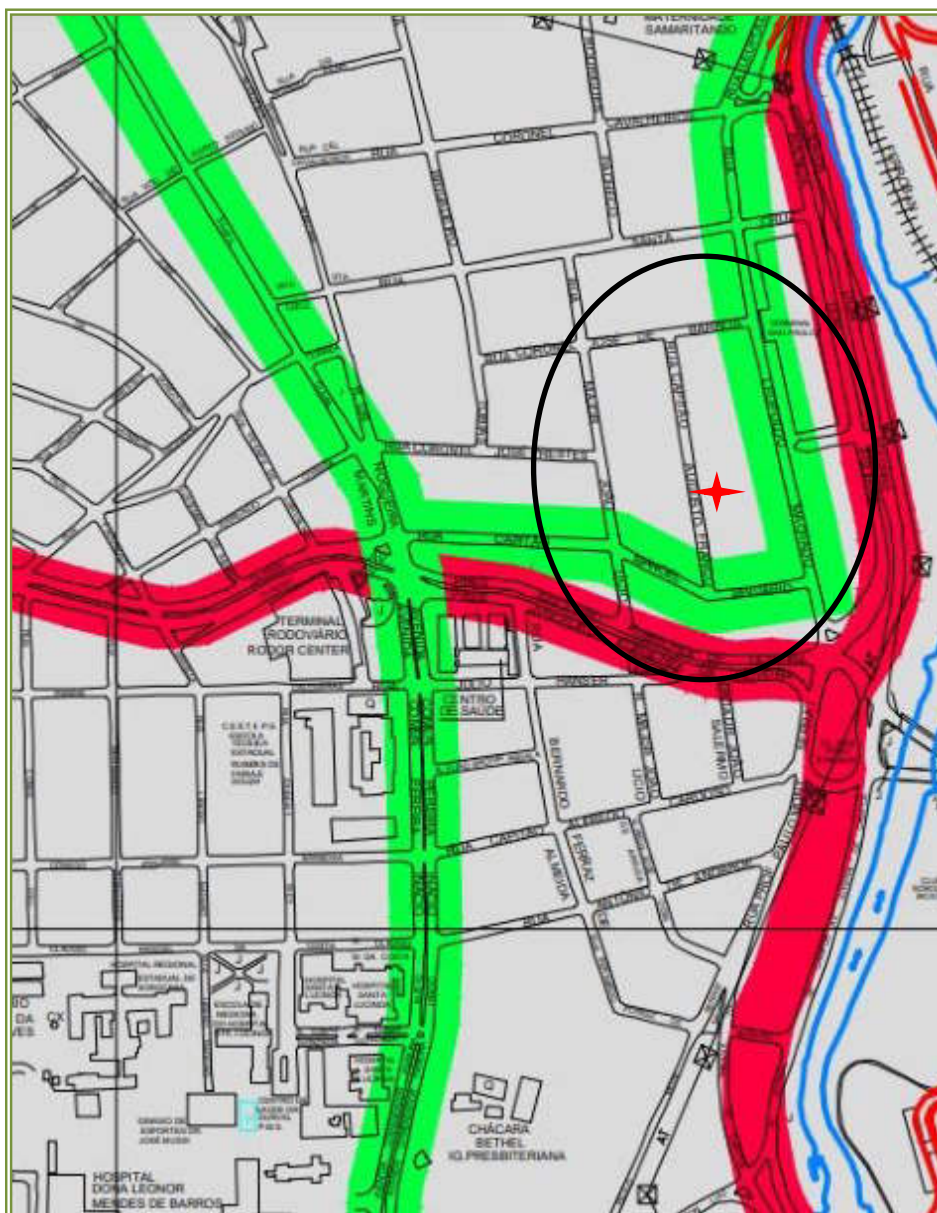
Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenharia Civil e Perita Judicial

A região está inserida no perímetro urbanizado da cidade de Sorocaba, em ZC – Zona Central (hachura em *cinza*), conforme figura encartada abaixo, obtida do Mapa de Zoneamento do Município de Sorocaba.

A quadra onde se situa o imóvel está circulada em preto na imagem, destacando a proximidade com duas vias de grande circulação em vermelho (Avenida Dom Aguirre e Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira).

Zoneamento da região – ZC





Para se ter uma visão ampliada e mais clara da região de situação do imóvel avaliando, segue abaixo uma figura obtida com o auxílio da ferramenta de internet Google Earth.

Conforme se observa a ocupação da região é predominantemente comercial, estando ali localizados pontos importantes do transporte, como o Terminal São Paulo e a rodoviária da cidade, Rodocenter.

A quadra onde se situa o imóvel está circulada em amarelo na imagem, destacando a proximidade com os pontos mencionados.

Ocupação da região





Por se tratar de uma região totalmente urbanizada, observa-se a presença de melhoramentos públicos, tais como energia elétrica domiciliar, água potável, esgoto canalizado, iluminação pública, rede de telefonia, rede de cabeamento lógico, coleta de resíduos sólidos e transporte coletivo.

O sistema viário da região se encontra totalmente pavimentado, bem como apresenta calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais e sinalização de trânsito.

A região em estudo é dotada ainda de serviços comunitários básicos, tais como escola, serviços gerais, pontos de ônibus, entre outros.

4.2. VALOR DO TERRENO

Em Setembro de 2022 foi realizada a pesquisa imobiliária na região interesse da cidade de Sorocaba, junto à zona central, em busca de terrenos à venda.

Foram observados vários imóveis em oferta representados por terreno ou com construções para utilização como estacionamento, sem valor comercial ou ainda com edificações em estado de conservação precário, para demolição.

Todos os elementos amostrais estão localizados no mesmo zoneamento do imóvel avaliando, ou seja, ZC – Zona Central, sendo empregado o fator localização (Fl) para a devida transposição.

Dessa forma foi possível a composição da amostra constituída de nove (09) elementos válidos em oferta no mercado imobiliário segundo as informações expostas a seguir, constantes também nas fichas encartadas no Anexo.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenharia Civil e Perita Judicial

Seguindo as prescrições normativas exemplificadas no item 2 aplicou-se o tratamento por fatores para homogeneização das características dos elementos amostrais.

O cálculo do valor unitário homogeneizado segue análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra empregando o Software de Engenharia *Geoavaliar Pro* com Análise pela Média e limite de $\pm 30\%$.

O cálculo estatístico seguiu ainda as prescrições normativas, dando uma amplitude no intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa sob Grau de Precisão II, segundo a norma técnica de avaliação.

Cálculo do valor unitário homogeneizado

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO: TERRENO CENTRO SOROCABA					DATA: 19/09/2022			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO:								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO								
Fr	f	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00
FATORES								
FATOR		ÍNDICE						
☒ Localização		488,89						
☒ Testada		6,00						
☒ Profundidade								
☒ Frentes Múltiplas		Sim						
☐ Área								
☒ Topografia		plano						
☒ Consistência		seco						



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

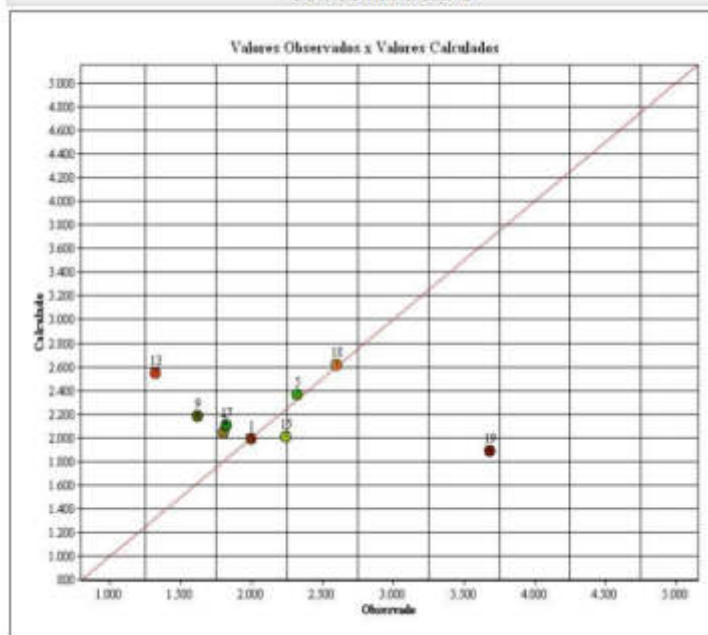
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
1	AV JUCELINO KUBITSCHEK .SN	2.000,00	1.986,73	0,9934	1,0000
2	R CAP MANOEL JANUARIO .SN	1.800,00	2.045,19	1,1362	1,0001
5	R DOM ANTONIO ALVARENGA .SN	2.326,54	2.358,43	1,0137	1,0000
9	RUA CEL ANTONIO VIDEIRA RODRIGUES .SN	1.620,00	2.180,93	1,3463	1,0002
13	RUA MARANHÃO .SN	1.323,53	2.548,68	1,9257	1,0007
15	RUA RODRIGUES PACHECO .SN	2.245,68	2.003,01	0,8919	0,9999
17	RUA SANTA CRUZ .SN	1.820,22	2.103,96	1,1559	1,0001
18	RUA SOUZA PEREIRA .SN	2.602,27	2.613,33	1,0042	1,0000
19	RUA XV DE NOVENBRO .SN	3.681,82	1.882,08	0,5112	0,9999

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.000,00	1.986,73
2	1.800,00	2.045,19
5	2.326,54	2.358,43
9	1.620,00	2.180,93
13	1.323,53	2.548,68
15	2.245,68	2.003,01
17	1.820,22	2.103,96
18	2.602,27	2.613,33
19	3.681,82	1.882,08

GRÁFICO DE DISPERSÃO





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenharia Civil e Perita Judicial

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS							
DADOS DO AVALIANDO							
Tipo : Terreno		Local : R CAP AUGUSTO FRANCO 159 CENTRO SAO PAULO - SP				Data : 19/09/2022	
Cliente : 0026247-94.2019 4VC							
Área m² : 180,00		Modalidade : Venda		Distribuição espacial			
VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 2.157,79				Média Unitários : 2.191,37			
Desvio Padrão : 689,97				Desvio Padrão : 258,79			
- 30% : 1.510,45				- 30% : 1.533,96			
+ 30% : 2.805,12				+ 30% : 2.848,78			
Coeficiente de Variação : 31,9800				Coeficiente de Variação : 11,8100			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Complete quanto a todas variáveis analisadas	☐	Complete qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,20	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 %	☐
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$): 2.191,37							
TESTADA: -0,1400							
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,1000							
PROFUNDIDADE: 0,0000							
FATOR ÁREA: 0,0000							
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.114,78000				VALOR TOTAL (R\$): 380.659,76			
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 2.070,86				INTERVALO MÍNIMO : 1.793,64			
INTERVALO MÁXIMO : 2.311,88				INTERVALO MÁXIMO : 2.435,92			
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: II							

O valor total do terreno para o imóvel (Vt) será obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área construída, conforme abaixo:

- Valor Unitário Básico (Vu): R\$ 2.114,78/m²
- Área do terreno (At): 180,00 m²

$$V_t = V_u \times A_t$$

$$V_t = R\$ 380.660,40$$



4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

De acordo com o demonstrado no item 2 deste trabalho, o valor total das benfeitorias existentes no imóvel será calculado seguindo o Método dos Preços de Venda mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$V_b = V_{ub} \cdot A_b \cdot Foc$$

Com

$$Foc = R + \{ 1 - [0,5 \times (I_r + I_{r2})] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$$

Sendo:

V_b = valor total da benfeitoria, em R\$

V_{ub} = valor unitário da benfeitoria, em R\$/m²

A_b = área da benfeitoria, em m²

FOC = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

Desse modo, será adotado como valor unitário das construções, o CUB – Custos Unitários Básicos, do SindusCon/ SP com índice de parâmetro para R8N, com valor de **R\$ 1.908,14**, para Setembro/2.022.

Para a depreciação será aplicado o Foc – fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação, Ross/Heideck, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação, com os coeficientes do “Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.019”.

A tabela a seguir exibe as considerações de cálculo aplicadas às benfeitorias edificadas, destacando a classe, padrão e índice multiplicativo correspondente. Consta também a atribuição quanto à idade aparente e o índice para depreciação de acordo com o estado de conservação, frente às condições apresentadas.

**CUB R8N: R\$ 1.908,14**

VALOR ESTIMADO DAS EDIFICAÇÕES:						
Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [m ²]	Intervalo	R8N [R\$/m ²]	Vub [R\$ / m ²]
1	Térreo e 1º Pavimento	Comercial/Escritório/Simples-	341,60	3,742	R\$1.908,14	R\$ 7.140,26
2	Pavimento 2º ao 4º	Comercial/Escritório/Simples-	460,56	3,742	R\$1.908,14	R\$ 7.140,26

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Resid (R)	Vida Refer.	Idade Refer (Ir)	Depreciação (d)	Foc	Valor Total
1	15	20%	70	21%	33,20	0,6649	R\$ 1.621.766,08
2	15	20%	70	21%	33,20	0,6649	R\$ 2.186.535,68
TOTAL:							R\$ 3.808.301,76

De acordo com os valores apresentados na tabela acima o prédio comercial edificado no imóvel do Sindicato Executado perfaz a importância total de:

$$V_b = \text{R\$ } 3.808.301,76$$

4.4. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para terreno e benfeitorias:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = \text{R\$ } 4.188.962,16$$

O valor de mercado para o imóvel nesta praça de Sorocaba perfaz o total aproximado de **R\$ 4.200.000,00** (*quatro milhões e duzentos mil reais*), para Setembro de 2.022.



5. CONCLUSÃO

Em atendimento à determinação do D. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, o presente Laudo Técnico consistiu em apurar o valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula nº. 7.572 do 1º CRI de Sorocaba.

O imóvel pertencente ao Sindicato Executado está localizado à Rua Capitão Augusto Franco, nº. 159, Vila Amélia, em Sorocaba/SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 4.200.000,00** (*quatro milhões e duzentos mil reais*), para Setembro de 2.022, obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II, segundo a NBR 14.653/11.

**6. ENCERRAMENTO**

O presente Laudo Técnico é constituído por 47 (*quarenta e sete*) páginas impressas e ilustradas somente em seus anversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada; e anexo.

Sorocaba, 22 de Setembro de 2.022.

Eng^a. Ana Carolina G. Videira
Engenheira Civil e Perita Judicial
CREA 5060761462/D
Membro Titular do IBAPE N. 1969



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

ANEXO

Pesquisa Imobiliária



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenharia Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 570,37	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AV JUCELINO KUBITSCHKE		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : CENTRO	CIDADE : SAO PAULO - 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:	180,00	TESTADA - (cf) m	6,00
PROF. EQUIV. (Pe):	30,00	FORMATO :	Regular
ACESSIBILIDADE :	Direta	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\$) :	400.000,00
IMOBILIÁRIA :	TENORIO MOVES	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAÇÃO Floc :	-0,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,14	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 Pe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.986,73
		VARIAÇÃO : 0,9934
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-180m2-venda-RS400000-id-2569706412/>





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenharia Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2022			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 488,89	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : R. CAP. MANOEL JANUÁRIO		NÚMERO : SN			
COMP. :	BARRO : CENTRO	CIDADE : SAO PAULO - 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:	180,00	TESTADA - (ct) m	6,00		
PROF. EQUIV. (Pe):	30,00				
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular		
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não		
CONSISTÊNCIA:	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	360.000,00		
MOBILIÁRIA:	GAT	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
CONTATO:	TELEFONE : 11-50110787				
OBSERVAÇÃO:	EDIFICAÇÃO SEM VALOR COMERCIAL				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.800,00
TESTADA Ct:	0,14	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.045,19
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.136,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.000,1
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-180m2-venda-RS360000-id-2543973686/>





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 488,89	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : R. DOM ANTONIO ALVARENGA		NÚMERO : SN	
COMP. :	BAIRRO : CENTRO	CIDADE : SAO PAULO - 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 :	193,42	TESTADA - (ct) m	9,47
PROF. EQUIV. (Pe) :	20,42	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
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\$) :	500.000,00
MOBILIÁRIA :	GAT	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALEIAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,01	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.326,54
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.358,43
		VARIAÇÃO :	1,0137
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-193m2-venda-RS500000-id-2543968347/>





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenharia Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 364,87	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CEL ANTONIO VIDEIRA RODRIGUES		NÚMERO : SN	
COMP. :	BAIRRO : CENTRO	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEF :	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 - (ct) m	9,75
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,51
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	360.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	AE PATRIMÔNIO				
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787				
OBSERVAÇÃO :	CONSIDERADO CUSTO PARA DEMOLIÇÃO				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,34	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,01	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 Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.620,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.180,93
		VARIAÇÃO : 1.346,3
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulistano-bairros-sorocaba-200m2-venda-RS360000-id-2574114031/>





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenharia Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 13			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 244,43	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MARANHÃO		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : CENTRO	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	510,00	TESTADA - (cf) m	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	17,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
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\$): 750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA:	BMD SOLUÇÕES		
CONTATO:	TELEFONE : 11-50110787		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe:	1,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,16	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,08	FT ADICIONAL 03: 0,00
PRENTES 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 Ff:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.323,53
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.548,68
		VARIAÇÃO : 1,9257
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-510m2-venda-RS750000-id-2543419982/>





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenharia Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 15			
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 488,89	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA RODRIGUES PACHECO		NÚMERO : SN	
COMP. :	BAIRRO : CENTRO	CIDADE : SÃO PAULO - 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:	521,00	TESTADA - (cf) m	15,80
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,97
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
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\$) : 1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	AE PATRIMÔNIO		
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.245,68
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.003,01
		VARIAÇÃO :	0,8919
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-521m2-venda-RS1300000-id-2574115213/>





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 17			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 488,89	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SANTA CRUZ		NÚMERO : SN	
COMP. :	Bairro : CENTRO	CIDADE : SAO PAULO - 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:	178,00	TESTADA - (cf) m	6,75
PROF. EQUIV. (Pe):			26,37
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caldas para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	360.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	A.E PATRIMÔNIO				
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787				
OBSERVAÇÃO :	CONSIDERADO CUSTO DE DEMOLIÇÃO				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.820,22
TESTADA Cf :	0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.103,96
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.155,9
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,1
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	0,05				

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-178m2-venda-RS360000-id-2574116140/>





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenharia Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 18					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2022			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 488,89	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA SOUZA PEREIRA		NÚMERO : SN			
COMP. :	BARRIO : CENTRO	CIDADE : SAO PAULO - 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 :	440,00	TESTADA - (ct) m	10,00		
PROF. EQUIV. (Pe) :	44,00	ACESSIBILIDADE :	Direta		
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano	CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	50,00 M²		
PADRÃO CONSTR. : cobertura simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. PADRÃO : 0,142	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :	0,100		
CUSTO BASE (R\$) :	1.908,14				
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$) :	1.354,78	VALOR ARBITRADO (R\$) :	25.000,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00		
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00		
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA : DEAL					
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.602,27
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.613,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0042
FRENTES MÚLTIPAS 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 :	0,00				

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-440m2-venda-R\\$1300000-id-2576655738/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-440m2-venda-R$1300000-id-2576655738/)





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenharia Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 19			
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.303,84	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA XV DE NOVEMBRO		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : CENTRO	CIDADE : SÃO PAULO - 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:	220,00	TESTADA - (cf) m	6,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	36,67
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
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\$) :	900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	AE PATRIMÔNIO				
CONTATO :				TELEFONE :	11-50110787
OBSERVAÇÃO :	CONSIDERADO CUSTO PARA DEMOLIÇÃO DA EDIFICAÇÃO				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	-0,63	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,14	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 Ff :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.681,82
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.882,08
		VARIAÇÃO : 0,5112
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sorocaba-220m2-venda-RS900000-id-2574116137/>

