

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP

Autos nº 0012551-79.2005.8.26.0602

José Eduardo Molineiro, engenheiro civil especialista em perícias de engenharia pelo IBAPE/FAAP, com demais credenciais dadas a conhecer no Portal dos Auxiliares de Justiça do TJSP, nomeado para instruir tecnicamente os Autos da AÇÃO DE FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS proposta por SILVESTRE & RODRIGUES SOROCABA LTDA. ME., tendo realizado os estudos técnicos que se faziam necessários e pertinentes, vem apresentar as suas conclusões que se consubstanciam no vertente:

LAUDO PERICIAL

que versa sobre

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Trabalho concluído em: 05/dez./2025

INDICE

1. - PRESSUPOSTOS	3
1.1. - ÂMBITO DA PERÍCIA	3
1.2. - PROTOCOLO TÉCNICO	3
1.3. - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	3
1.3.1. - Normas e Legislação Aplicáveis.....	4
1.3.2. - Procedimento Avaliatório - Terreno	4
1.3.3. - Procedimento Avaliatório - Construções	6
2. - OS OBJETOS EM AVALIAÇÃO	11
3. - VISTORIA.....	11
3.1. - ACOMPANHAMENTO À VISTORIA.....	12
3.2. - A LOCALIDADE	12
3.3. - AS VIAS PÚBLICAS CONFRONTANTES.....	14
3.4. - O IMÓVEL PROPRIAMENTE DITO	15
3.4.1. - O lote 12	15
3.4.2. - O lote 13	15
3.4.3. - A edificação	16
4. - DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	31
5. - CÁLCULO E VALOR FINAL.....	32
5.1. - ELEMENTOS DE PESQUISA	32
5.2. - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....	36
5.2.1. - Valor do lote 12	36
5.2.2. - Valor do lote 13	59
5.2.3. - Valor da benfeitoria	59
5.2.4. - Valor total do imóvel.....	60
6. - CONCLUSÃO	60
7. - QUESITOS	60
7.1. - DO REQUERENTE (pág. 3078).....	60
8. - ENCERRAMENTO	62

1. - PRESSUPOSTOS

1.1. - ÂMBITO DA PERÍCIA

Instruir tecnicamente o feito aferindo, mediante o emprego dos critérios e normas técnicas apropriadas, o valor que o bem em questão alcançaria em hipotética situação de venda livre, desimpedida e em condições ideais no mercado imobiliário desta praça de Sorocaba.

1.2. - PROTOCOLO TÉCNICO

Será observada a seguinte sequência de atividades:

- o interação da perícia acerca do debate técnico instalado nos autos;
- o inspeção detalhada ao local com obtenção de reportagem fotográfica ilustrativa;
- o verificação do setor geoeconômico da localidade; ocupação e desenvolvimento, comércio e facilidades, acesso aos polos desenvolvidos da cidade e outros;
- o vistoria ao imóvel - tipificação e determinação da idade aparente da edificação e suas instalações;
- o pesquisa de mercado para obtenção de valores praticados em transação de imóveis similares;
- o compilação e tratamento matemático das informações; cálculos metodizados; aferição do valor buscado;
- o final elaboração do laudo pericial.

1.3. - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

1.3.1. - Normas e Legislação Aplicáveis

Este procedimento manteve estrita observância às leis, decretos, restrições e normas relacionadas abaixo:

- Norma NBR 14653-1 da ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas - Avaliação de bens – Parte 1 - Procedimentos gerais;
- Norma NBR-14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas - Avaliação de bens – Parte 2 – Avaliação de bens - Imóveis urbanos;
- Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital adequados para o ambiente geoeconômico local;
- Norma Básica de Perícias em Engenharia do IBAPE/SP - Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP de 2002.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011 dos critérios recomendados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia,
- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida.

Caso essas normas e leis tenham sofrido atualização, aplicam-se os textos mais recentes aprovados, desde que não conflitem com esta Norma.

1.3.2. - Procedimento Avaliatório - Terreno

- **Método Comparativo de Dados de Mercado:** a apuração comparativa pelo conhecimento dos valores de propriedades em oferta ou já transacionadas, de condições físicas e de localização equiparáveis ao bem em análise, tomados em fontes confiáveis através de pesquisa.
- No caso em estudo será possível conhecer a dinâmica de venda na data de avaliação, analisando os valores em curso nas vendas dos demais terrenos através dos dados obtidos tomados em fontes confiáveis através de pesquisa, como nos agentes imobiliários locais e nos anúncios classificados “Vivareal”, “Imóvelweb”, “Zapimoveis”, “OLX” etc.
- **Tratamento Por Fatores:** essa metodologia avaliatória pressupõe a existência de um universo de pesquisa cuja essência e comportamento sejam equiparáveis ao elemento

avaliando e é indicado para situações de grande homogeneidade dos dados, como: terrenos do mesmo conjunto horizontal;

- O tratamento matemático empregado irá efetuar a ponderação das variáveis que efetivamente alteram o comportamento no valor de venda dos terrenos equiparáveis que compuseram o universo amostral, criando um modelo estatístico que nos permitirá conhecer o valor unitário a ser aplicado aos módulos estudados e assim conhecer o valor de venda discutido pela simples multiplicação pela área do terreno
- A situação paradigma é feita através da seguinte fórmula:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1)]\}$$

- Fator de testada ou coeficiente de frente (Cf) - função exponencial estabelecida entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_p \div F_r)^f F_p^f$$

Na situação de:

$$F_r / 2 \leq F_p \leq 2 F_r$$

E se (Fp) estiver fora do intervalo acima:

$$F_p < F_r / 2 \Rightarrow (C_f) \text{ (adotado)} = F_r / 2;$$

$$F_p > 2 F_r \Rightarrow (C_f) \text{ (adotado)} = 2 F_r;$$

- Fator de profundidade decorre da interação que a profundidade determina à valia do terreno e vale segundo a relação exponencial entre a profundidade equivalente (Pe) - resultante da divisão entre área do lote e a sua medida de fundos - e as profundidades limites (mínima e máxima) indicadas para as zonas (Pmi e Pma). No intervalo entre tais limites o fator profundidade equivale à unidade (1,00).

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$) deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_e \div P_{mi})^p$$

E se (F_p) estiver fora do intervalo acima:

$$P_e < \frac{1}{2} P_{mi} \Rightarrow (C_p) \text{ (adotado)} = 2p;$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma} \Rightarrow 1/C_p = (P_{ma} \div P_e) + \{[1 - (P_{ma} \div P_e)] \times (P_{ma} \div P_e)^p\}$$

$$P_e > 3P_{ma} \Rightarrow \text{na fórmula acima adota-se } P_e = 3P_{ma}$$

- Fator de Topografia pondera as condições apresentadas pelo relevo e pelo perfil topográfico dos terrenos, prevendo as eventuais intervenções realizadas para a implantação das construções nele eventualmente inseridas para o enquadramento do terreno dada a sua topografia se estabelece segundo a grade abaixo:

Característica	Fator
Plano (paradigma)	1,00
Declive até 5%	0,95
Declive entre 5% e 10%	0,90
Declive entre 10% e 20%	0,80
Declive superior a 20%	0,70
Aclive até 10%	0,95
Aclive até 20%	0,90
Aclive superior a 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,0 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,0 m até 2,5 m	0,90
Abaixo do nível da rua até 2,5 m até 4,0 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,0 m	1,00
Acima do nível da rua até 4,0 m	0,90

1.3.3. - Procedimento Avaliatório - Construções

- Método do Custo de Reprodução a aferição das edificações se faz pela fórmula:

$$V_b = A \times V_u \times F_t \times Foc$$

onde:

V_b = valor da benfeitoria

A = área construída do imóvel

V_u = valor unitário da construção (unitário da benfeitoria acompanhará os últimos índices de custo construtivo publicados na revista técnica "A Construção - São Paulo")

F_t = fator de Tipificação

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

- Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc) representa a fração percentual de perda de expectativa de vida útil da estrutura mediante as suas condições de conservação. Sua aferição é realizada pela tabela de Ross-Heidecke.

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

onde:

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

R = valor residual corresponde ao padrão da edificação

K = coeficiente de Ross-Heidecke

$$K = (1 - Ec) \times \{1 - [Ie / Ir + (Ie / Ir)^2] / 2\}$$

onde:

K = coeficiente de Ross-Heidecke

Ec = depreciação decorrente do estado de conservação

Ie = idade da edificação na época de sua avaliação

Ir – vida referencial da edificação dependendo de sua tipologia

- Vida Referencial - é definida pela classe, tipo e padrão do edifício, atribuindo para cada caracterização uma idade referencial, que pode ser entendida como vida útil da edificação.

TABELA DE VIDA REFERENCIAL

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	IDADE REFERENCIAL - IR	VALOR RESIDUAL - R
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACO -	1.1.1 - Padrão Rústico	5	0
		1.1.2 - Padrão Simples	10	0
	GRUPO 1.2 - 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
	GRUPO 1.3 - 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 - SERVIÇOS/ IN- DUSTRIAL	GRUPO 2.1 - 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
	GRUPO 2.2 - GALPÃO -	2.2.1 - Padrão Econômico	60	20
		2.2.2 - Padrão Simples	60	20
		2.2.3 - Padrão Médio	80	20
		2.2.4 - Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA -	3.1.1 - Padrão Simples	20	10
		3.1.2 - Padrão Médio	20	10
		3.1.3 - Padrão Superior	30	10

**TABELA DE ROSS-HEIDECKE**

Idade em % da vida útil	estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,5385	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,160	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,120	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

com:

- | | |
|------------------------|--|
| a) novo | b) entre reparos regular e novo |
| c) regular | d) entre reparos regular e simples |
| e) reparos simples | f) entre reparos simples e importantes |
| g) reparos importantes | h) entre reparos importantes e sem valor |



- Fator de Tipificação Construtiva - é vinculado ao valor de "R8N" divulgado mensalmente pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil) e deve ser adotado segundo a classificação construtiva do prédio e ajustado segundo os intervalos de valores abaixo.

TABELA DE TIPIFICAÇÃO

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			mínimo	médio	máximo	
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACO -	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	GRUPO 1.2 - CASA -	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO -	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	sem elevador	1,032	1,266	1,500
			com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	sem elevador	1,512	1,746	1,980
			com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	sem elevador	1,992	2,226	2,460
			com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,49					
COMERCIAL - SERVIÇOS/ IN- DUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO -	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Padrão Simples	sem elevador	0,972	1,206	1,440
			com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Padrão Médio	sem elevador	1,452	1,656	1,860
			com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Padrão Superior	sem elevador	1,872	2,046	2,220
	com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	GRUPO 2.2 - GALPÃO -	2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - Padrão Superior		Acima de 1,41				
ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA -	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

2. - OS OBJETOS EM AVALIAÇÃO

Os imóveis apresentados à avaliação neste feito são descritos em seus respectivos títulos dominiais nas formas abaixo reproduzidas:

- IMÓVEL Nº “1” - MATRÍCULA Nº 77.653 DO 1º C.R.I.A. DE SOROCABA

“IMÓVEL: O terreno designado por lote 12, da quadra "P", da planta de loteamento do PARQUE IBITI DO PAÇO, desta cidade, medindo 15,00 metros de largura e 30,00 metros de comprimento encerrando a área de 450,00 metros quadrados, fazendo frente para a rua 34, confrontando do lado direito com o lote 13, do lado esquerdo com o lote 11 e nos fundos com o lote 15.”

- IMÓVEL Nº “2” - MATRÍCULA Nº 71.470 DO 1º C.R.I.A. DE SOROCABA

“IMÓVEL: -O lote de terreno designado por nº 13, da quadra "P", da planta do loteamento do PARQUE IBITI DO PAÇO, com a área de 432,60 metros quadrados, tendo as medidas e confrontações seguintes: na frente, onde mede 6,00 metros, com a rua 34, mais 14,14 metros em curva na confluência dessa rua com a rua Oito; no lado direito, onde mede 21,00 metros, com a rua 08; no lado esquerdo, onde mede 30,00 metros, com o lote 12 e nos fundos, onde mede 15,00 metros, com o lote 14, todos da mesma quadra.”

De posse dessas informações preliminares passamos às observações tomadas *“in loco”*, as quais serão relatadas e ilustradas nos capítulos seguintes.

3. - VISTORIA

3.1. - ACOMPANHAMENTO À VISTORIA

A inspeção aos imóveis teve início na data e hora agendadas nos autos, estando presentes: este perito; sua assistente profissional, a eng^a. Maria Gabriela Ramos Leonel; e:

- Pelo requerente: O sr. Vitor Francisco da Silva, sócio da empresa; e os srs. Antônio Marcos da Silva Daniel e Rosilei Daniel, locatários do imóvel.

Os locatários nos franquearam o ingresso ao imóvel, não ocorrendo nenhum evento notável no transcurso dessa providência.

3.2. - A LOCALIDADE

- Ficha Técnica

Situação: Urbana

Disposição no Perímetro Urbano: Zona Norte

Zoneamento: Zona Residencial 2 – ZR2

Adensamento Populacional: alto

Predominância na Localidade: residencial

Padrão da Localidade: médio/alto

Distância ao centro da cidade: 9.200 m – 9,20 km

Comércio Adjacente: ativo e diversificado

Facilidades:

	IMEDIATAS	PRÓXIMAS	POUCO DISTANTE	DISTANTE
ATENDIMENTO MÉDICO-HOSPIT.	()	()	(x)	()
TEMPLOS RELIGIOSOS	()	()	(x)	()
ESCOLAS (PÚBLICAS E PARTIC.)	()	()	(x)	()
PRESTADORES DE SERVIÇOS.	()	(x)	()	()
TRANSPORTE COLETIVO	()	(x)	()	()
CLUBES RECREAT. E CENTROS DE LAZER	()	()	()	(x)

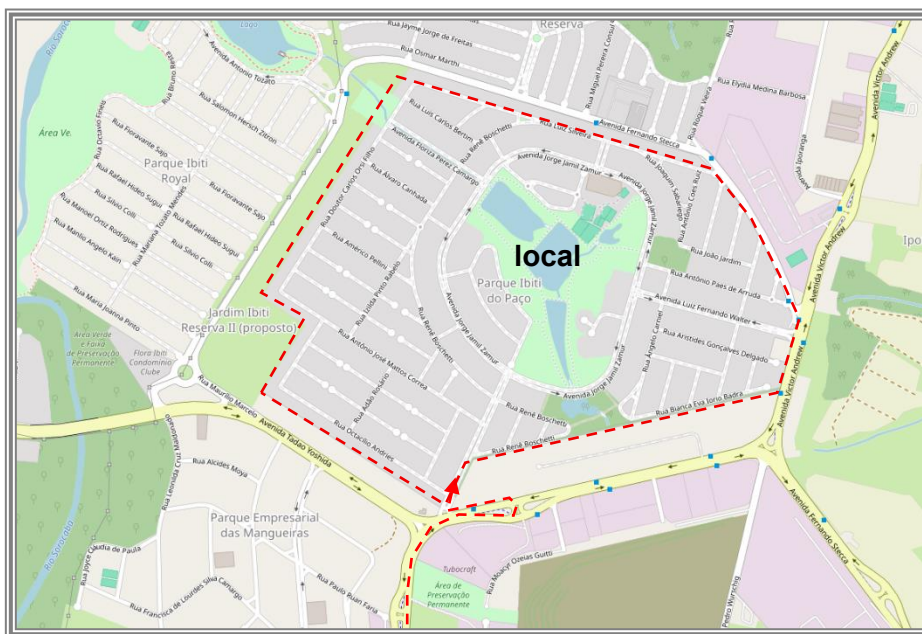


IMAGEM POR SATÉLITE



O acesso ao local, partindo-se do centro da cidade, é feito pela Avenida Dom Aguirre, prosseguindo-se nesta até a saída para a Avenida Comendador Camilo Julio. Segue-se, então, por esta última até o retorno para a Avenida Tadao Yoshida, onde se encontra uma das duas entradas para o condomínio onde o imóvel estudado está localizado. A parte final desse trajeto é apresentada no mapa adiante:

MAPA DA REGIÃO



3.3. - AS VIAS PÚBLICAS CONFRONTANTES

o Ficha Técnica

Denominação Oficial: Rua Élio Rabano Sanches e Rua Helena Marques de Carvalho

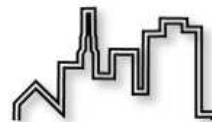
MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Água.....	(x)
Esgoto.....	(x)
Iluminação.....	(x)
Energia elétrica.....	(x)
Rede de telefonia.....	(x)
Pavimentação.....	(x)
Coleta de lixo.....	(x)
TV por assinatura.....	(x)
Drenagem de águas pluviais (Guias e Sarjetas)	(x)

Comentário (♦): Vista genérica do imóvel, que ocupa os lotes 12 e 13 da quadra P, sendo este último de esquina.



Comentário (♦): A frente dos terrenos é voltada para a Rua Élio Rabano Sanches, que possui todos os melhoramentos públicos.



Comentário (↔): O lote 13 confronta lateralmente com a Rua Helena Marques de Carvalho, que também é dotada de todos os melhoramentos públicos.

3.4. - O IMÓVEL PROPRIAMENTE DITO

3.4.1. - O lote 12

○ Ficha Técnica

DISPOSIÇÃO: meio da quadra

FECHAMENTO: parcial

FORMATO: retangular

TOPOGRAFIA: leve acentuada

SUPERFÍCIE: seca

TESTADA: 15,00 metros

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: 30,00 metros

ÁREA TOTAL: 450,00 metros quadrados

3.4.2. - O lote 13

○ Ficha Técnica

DISPOSIÇÃO: esquina
FECHAMENTO: parcial
FORMATO: retangular
TOPOGRAFIA: leve aclave
SUPERFÍCIE: seca
TESTADA: 14,42 metros
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: 30,00 metros
ÁREA TOTAL: 432,60 metros quadrados

3.4.3. - A edificação

o Ficha Técnica

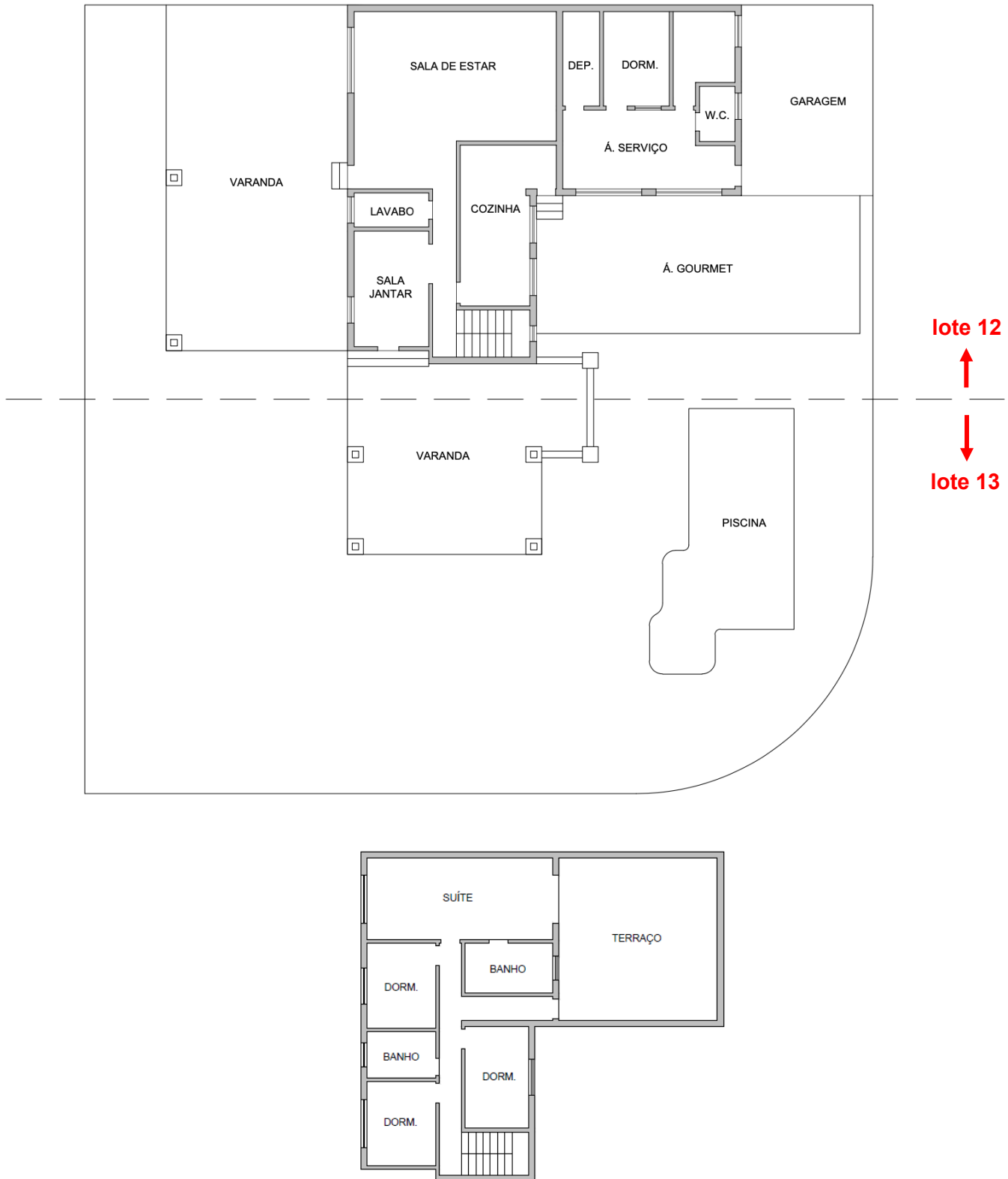
IDENTIFICAÇÃO: casa nº 21 da Rua Helena Marques de Carvalho
CARACTERÍSTICA: habitação residencial
USO ATUAL: ocupada
Nº DE PAVIMENTOS: 02 (dois) - assobradada
PADRÃO PREDOMINANTE: superior
CONDIÇÕES GERAIS: íntegras
VEDAÇÃO: tijolos cerâmicos
COBERTURA: telhas cerâmicas sobre laje
ESQUADRIAS: metal/madeira
ÁREA DA EDIFICAÇÃO: 554,00 metros quadrados



Comentário (↑): Vista da fachada do imóvel avaliando.



• CROQUI DO IMÓVEL

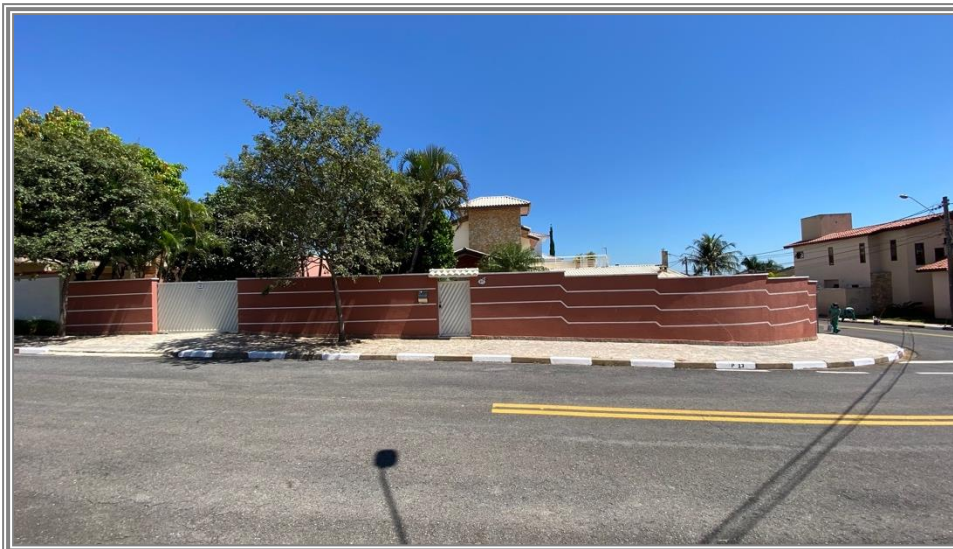


Comentário (↑): Os croquis apresentam a distribuição dos cômodos dos pavimentos térreo e superior do imóvel, respectivamente, que totalizam uma área construída de 554,00 m². A linha tracejada indica a divisa entre os lotes 12 e 13.



- REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Comentário (→): A frente dos lotes é voltada para a Rua Élio Rabano Sanches, mas o acesso principal à residência não é realizado por ela. Indicação esquemática da divisa dos lotes.



Comentário (←): O acesso ao imóvel é realizado pela Rua Helena Marques de Carvalho, número 21, cuja divisa marcaria a lateral do lote 13.

Comentário (→): Vista genérica da edificação tomada do interior do imóvel.



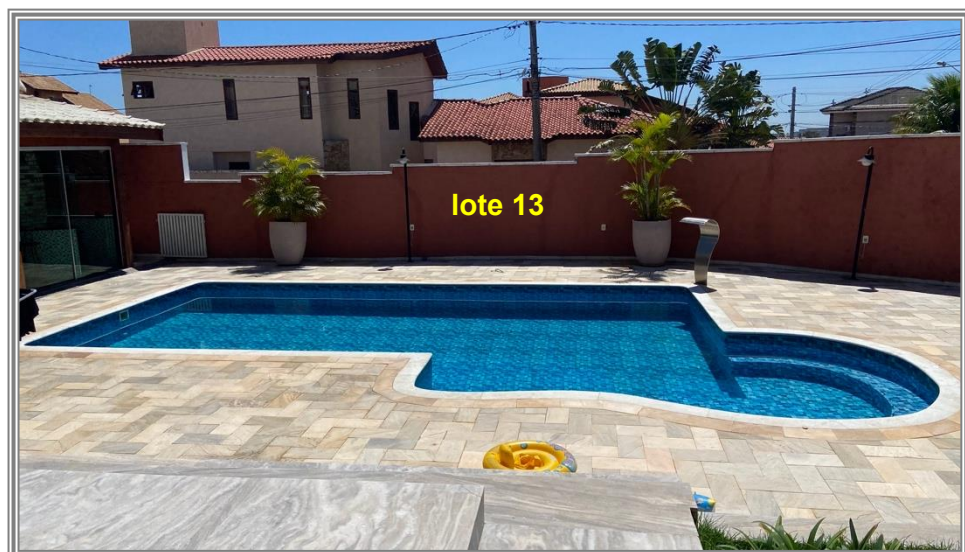


Comentário (➡): Além da varanda frontal, a residência conta com uma varanda lateral. Ambas possuem o mesmo padrão construtivo: piso cerâmico, pilares e cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas.



Comentário (➡): Vista genérica da porção do terreno correspondente ao lote 13, onde se observam a varanda frontal, elementos de paisagismo, piso em placas de concreto e a piscina.

Comentário (➡): Detalhe da piscina da residência, que é revestida por cerâmica azul. Ela incide totalmente sobre o lote 13.



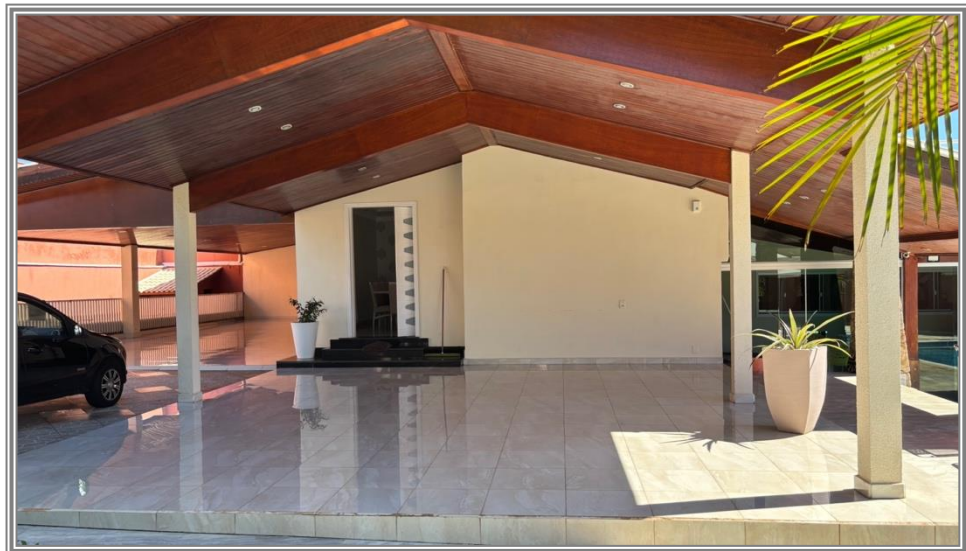


Comentário (➡): Próxima à piscina, encontra-se a área gourmet, fechada por portas de vidro de correr.



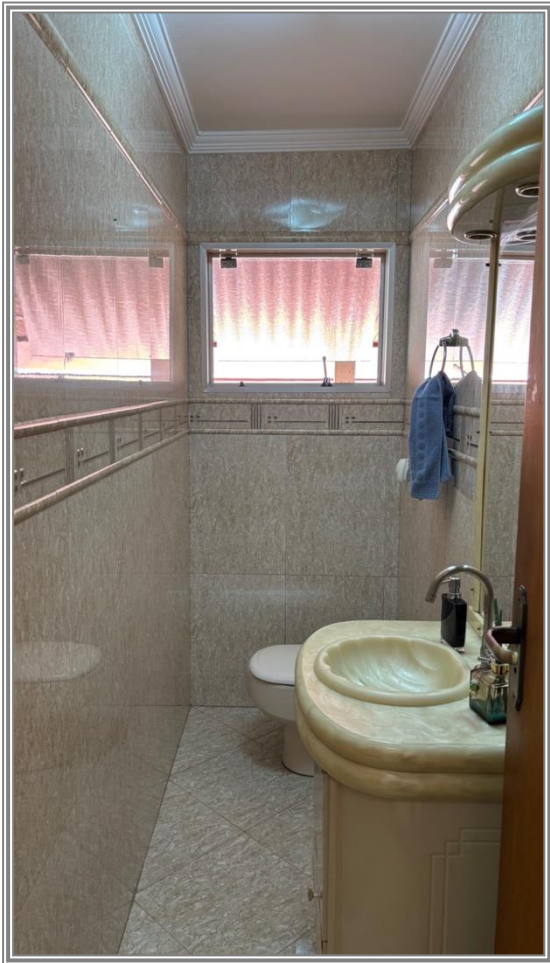
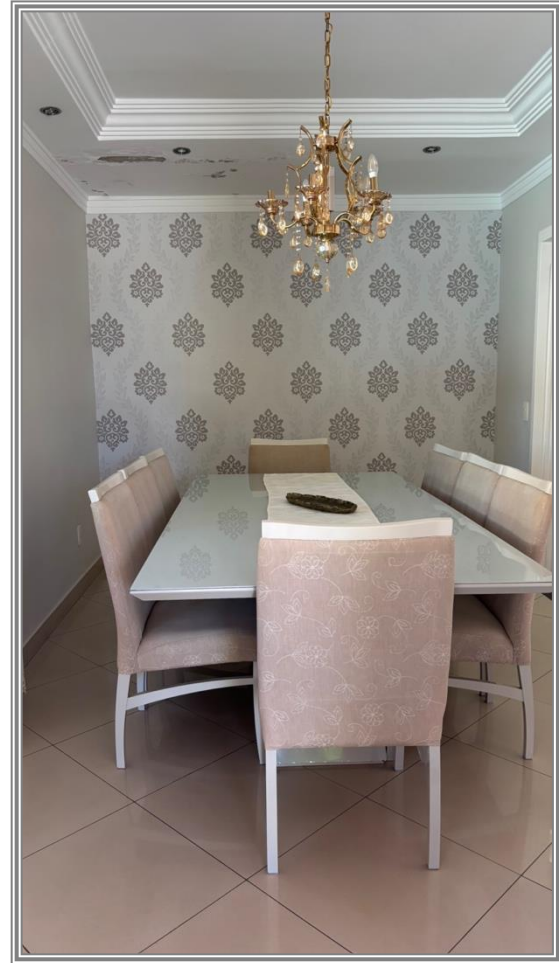
Comentário (➡): Vista genérica da edificação, que ocupa quase a totalidade do lote 12. Observa-se o acabamento com revestimentos em pedra em alguns locais da fachada.

Comentário (➡): O acesso principal à residência se dá pela varanda frontal, que incide parcialmente nos lotes 12 e 13.

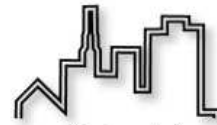




Comentário (➡): Vista genérica da sala de jantar. O piso é revestimento por placas cerâmicas e a laje possui decoração em gesso, com alguns indícios de umidade.



Comentário (➡): O lavabo possui revestimento no piso e em toda a altura das paredes.

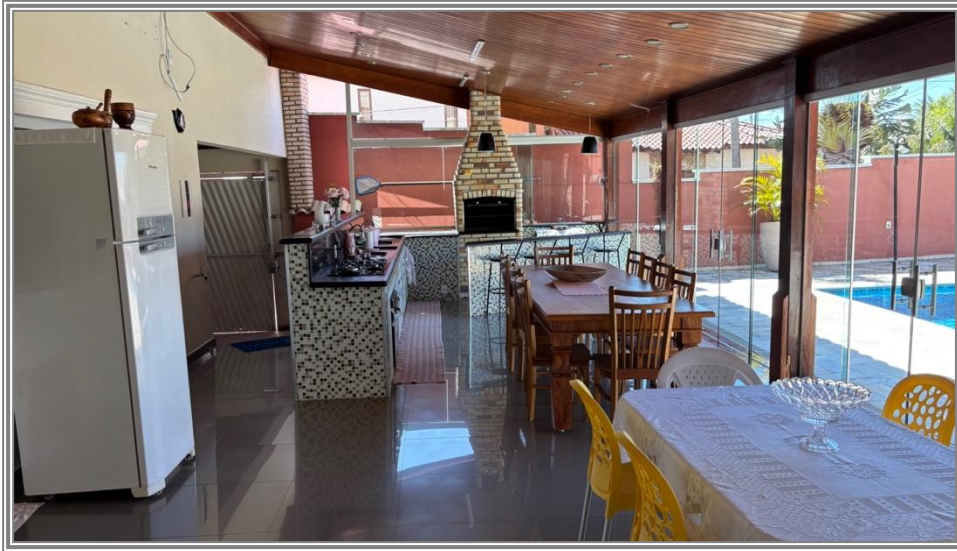


Comentário (↔): Vista genérica da sala de estar que, assim como a de jantar possui piso cerâmico e decoração em gesso na laje.

Comentário (↔): Outro ambiente da sala de estar, onde se observa a aplicação de papel de parede em uma das alvenarias.



Comentário (↔): Vista genérica da cozinha, que possui azulejos em toda a altura das paredes e pisos cerâmicos. Há bancadas de granito e pia de aço inox.



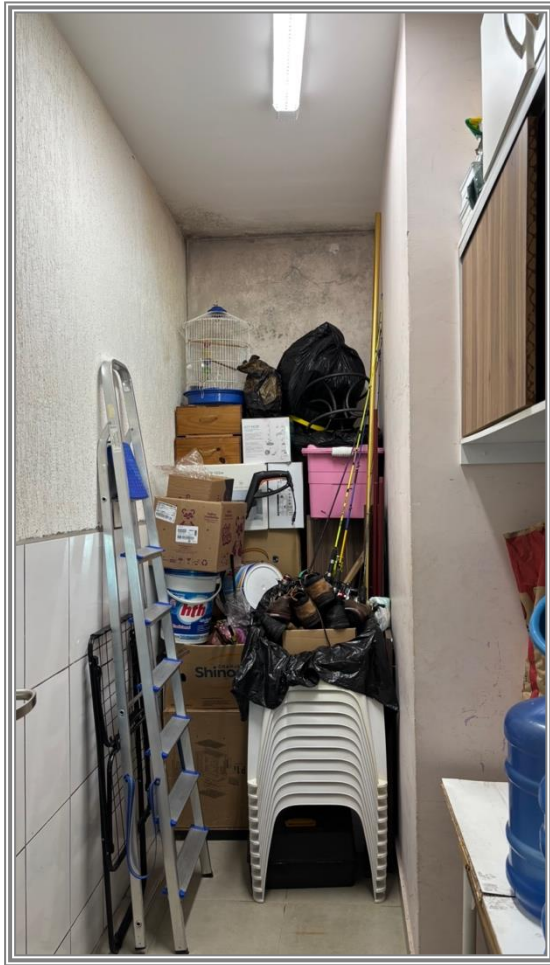
Comentário (↔): Vista genérica da área gourmet, equipada com churrasqueira de tijolinhos, piso revestido com cerâmica e bancada de granito com pia em aço inox.



Comentário (↔): A garagem, conjugada à área gourmet, possui piso cerâmico e cobertura com estrutura e forro de madeira.

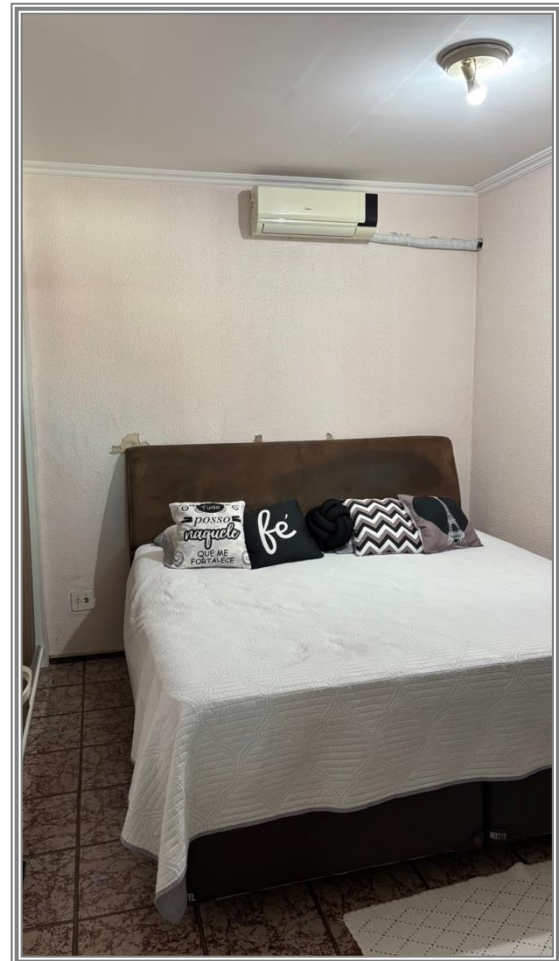


Comentário (↔): Vista genérica da área de serviço, que possui azulejos em meia altura das paredes, pisos cerâmicos e laje. Há uma bancada de granito no local.

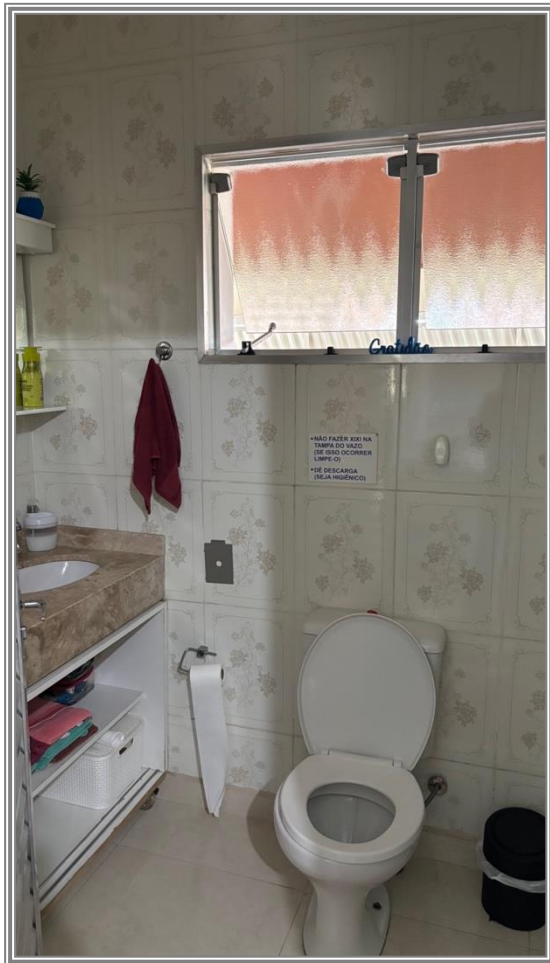
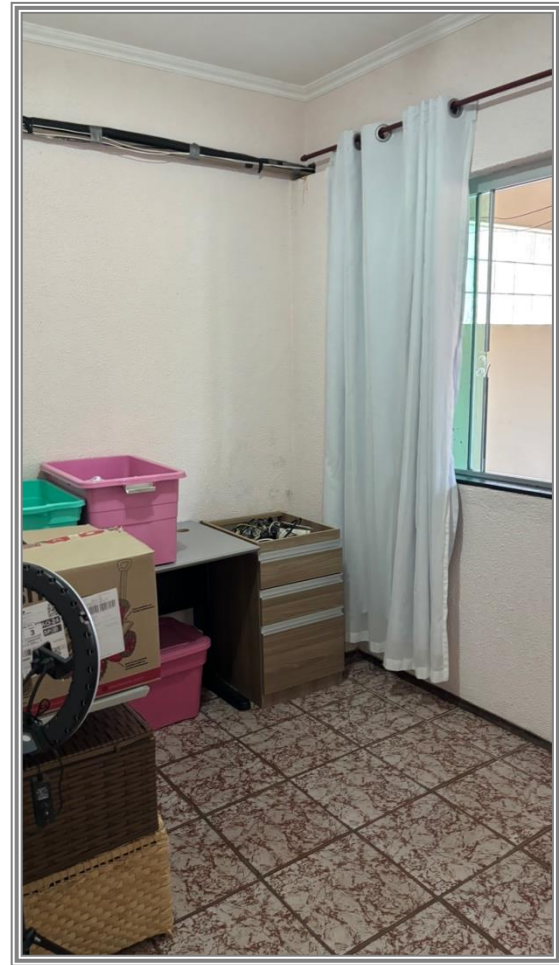


Comentário (➡): A partir da área de serviço, acessa-se um pequeno depósito, cujas características construtivas são equivalentes às do ambiente principal. Nota-se manchas de bolor nas paredes.

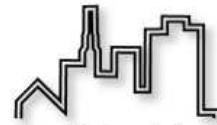
Comentário (➡): Da área de serviço se acessa também um dormitório. Observa-se algumas vesículas de umidade e descascamento da pintura da parede.



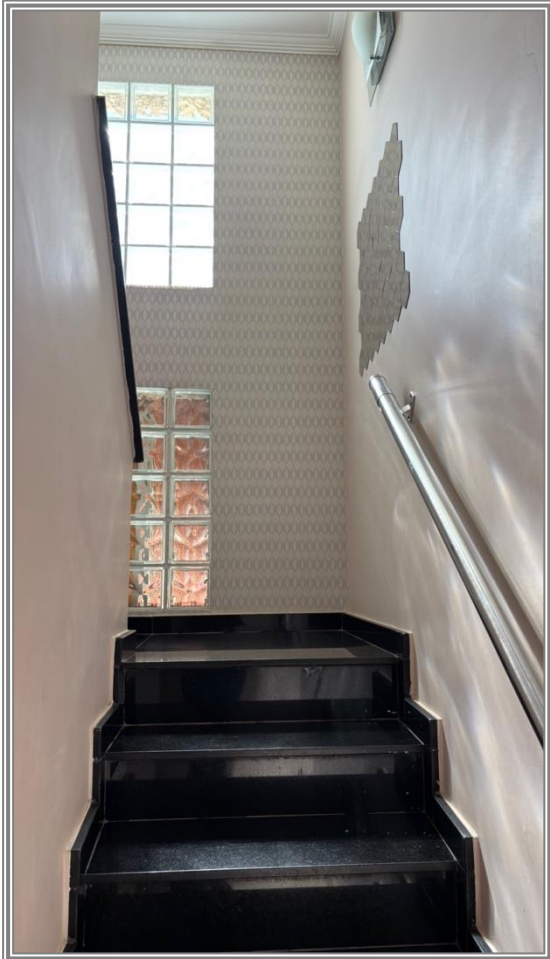
Comentário (➡): Outro cômodo acessado pela área de serviço, que apresenta as mesmas características do dormitório.



Comentário (➡): O banheiro do local é revestido por placas cerâmicas no piso e em toda a altura das paredes.



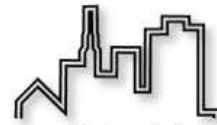
Os registros apresentados a seguir se referem ao pavimento superior da residência.



Comentário (↔): Vista genérica da escada, que possui revestimento em granito e corrimão metálico.

Comentário (↔): Vista genérica do dormitório 1. O ambiente possui pisos cerâmicos, laje e pintura acrílica nas paredes.

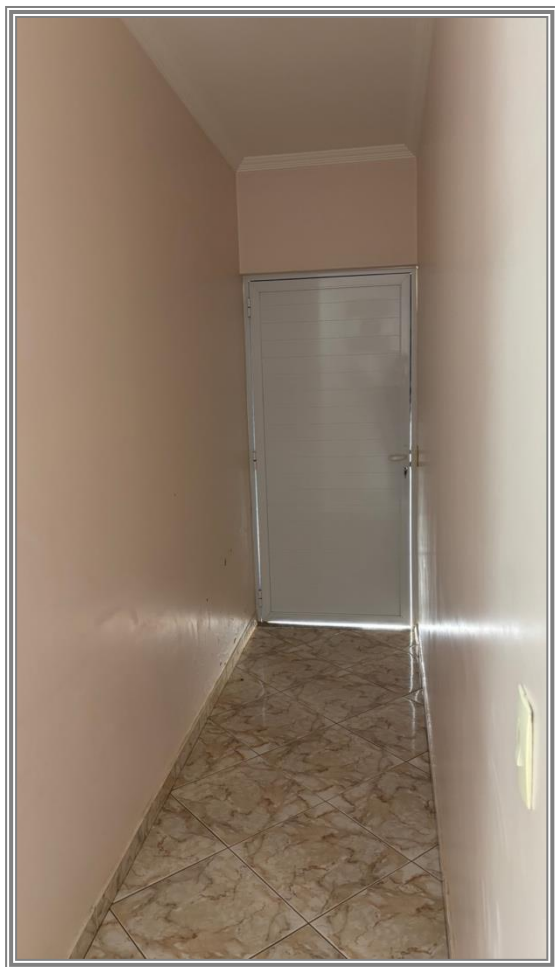
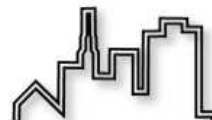




Comentário (♦): O segundo dormitório apresenta as mesmas características do ambiente anterior. Nota-se alguns adesivos decorativos nas paredes.



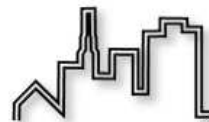
Comentário (♦): Vista genérica do banheiro, com piso e paredes totalmente revestidos por cerâmica, box em vidro temperado e louças de padrão médio.



Comentário (➡): No pavimento térreo, entre os dormitórios, há um corredor de acesso ao terraço.

Comentário (➡): Vista genérica do dormitório 3, que possui o mesmo padrão dos anteriores.

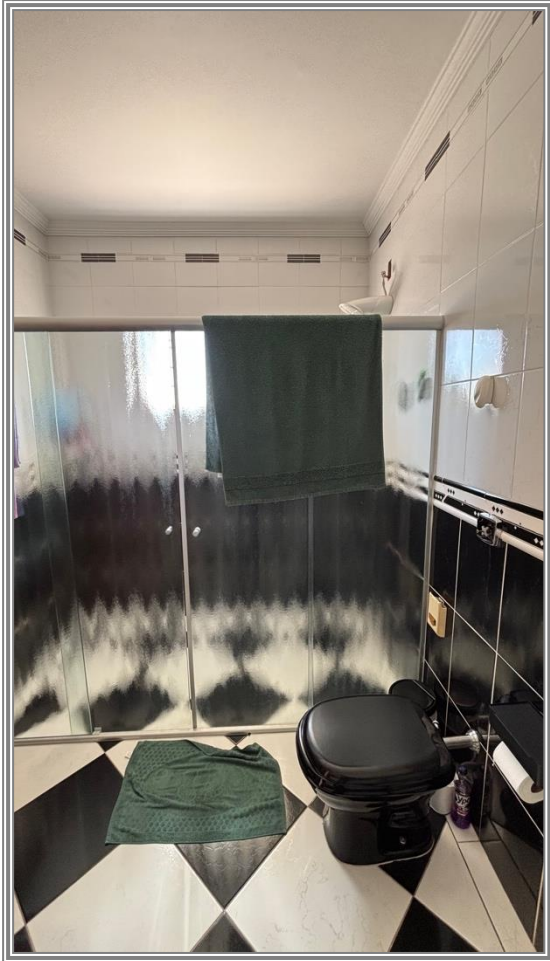
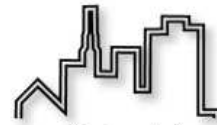




Comentário (↑): A suíte mantém o mesmo padrão de acabamentos, diferenciando-se pela presença de decoração em gesso na laje e por uma das paredes revestida com papel de



Comentário (↔): Integrado à suíte, há um ambiente destinado ao closet, que dá acesso tanto ao banheiro da suíte quanto ao terraço.



Comentário (↔): O banheiro da suíte apresenta o mesmo padrão construtivo dos demais.



Comentário (↗): Vista genérica do terraço, com piso revestido em cerâmica e área descoberta.

4. - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando apresenta perfeita compatibilidade com o padrão do condomínio em que se localiza. Sua tipificação é classificada como superior e sua compartimentação interna adequada à habitação de um grupo familiar único, com correta independência não interativa entre os setores de serviço, social e íntimos.

As condições de conservação das edificações são regulares, mas algumas patologias reclamam tratos de reparos, acabamento e pintura. No geral, as paredes e lajes são revestidas com reboco e pintura com tinta acrílica, e os pisos e paredes das áreas molháveis (banheiros e cozinha) receberam aplicação de placas cerâmicas em bom estado.

Ressalvamos que a restauração à condição individual dos dois lotes (12 e 13) desmembrando as benfeitorias e construções que neles foram edificadas, é medida que acarreta um considerável prejuízo a ambas as frações resultantes, dada a demolição imposta à varanda e destituição de senso de uso isolado da piscina no lote 13, e, desnaturalização dos acessos sociais e outras funções das dependências e cômodos da residência que restará no lote 12.

Relativamente às condições do cenário econômico e as suas ingerências nas transações imobiliárias, observamos que há relativa estabilidade nos índices gerais de desemprego, inflação e outros indicadores, o que mantém todo o cenário produtivo em demanda ideal. Em contrapartida, nem mesmo os programas governamentais, como o “Minha Casa, Minha Vida” não estão sendo suficientes para vencer a barreira ao crédito popular e financiamento de imóveis ditado pela Taxa Básica de Juros (Selic) atualmente praticada no Brasil.

A inclusão dessas influências no contexto supra foi determinante na coleta dos elementos comparativos e no tratamento matemático a eles aplicado.



5. - CÁLCULO E VALOR FINAL

5.1. - ELEMENTOS DE PESQUISA

ELEMENTO 01 - TERRENO

Área: 360,00 m² (12,00 X 30,00 m)

Topografia: declive até 5%

Valor: R\$ 550.000,00

Condomínio: Ibiti do Paço

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: LAG Especialista em Condomínios

Contato: (15) 98171-2000

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-360-m-condominio-ibiti-do-paco-3018240415.html>



ELEMENTO 02 - TERRENO

Área: 423,22 m² (14,81 X 30,00 m - irregular)

Topografia: declive de 5% até 10%

Valor: R\$ 510.000,00

Condomínio: Ibiti do Paço

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: LAG Especialista em Condomínios

Contato: (15) 98171-2000

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-423-m-condominio-ibiti-do-paco-3009556262.html>



ELEMENTO 03 - TERRENO

Área: 591,12 m² (12,59+14,53 X 30,00 m - irregular) - esquina

Topografia: declive até 5%

Valor: R\$ 780.000,00

Condomínio: Ibiti do Paço

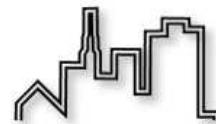
Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: LAG Especialista em Condomínios

Contato: (15) 98171-2000

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-591-m-por-r-780.000-00-condominio-2965288978.html>

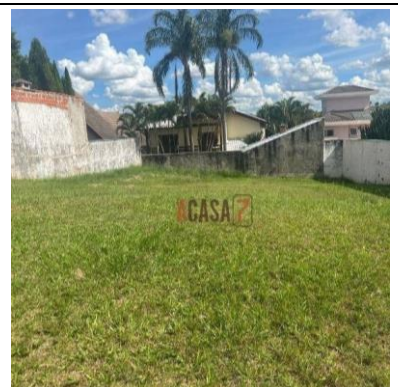


**ELEMENTO 04 - TERRENO**

Área: 427,00 m² (15,00 X 30,00 m - irregular)
 Topografia: aclave até 5%
 Valor: R\$ 520.000,00
 Condomínio: Ibiti do Paço
 Cidade: Sorocaba/SP
 Anunciante: Hárea Imóveis
 Contato: (15) 97491-0785
 Link oferta: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-427-m-por-r\\$-520.000-00-ibiti-do-3009196818.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-427-m-por-r$-520.000-00-ibiti-do-3009196818.html)

**ELEMENTO 05 - TERRENO**

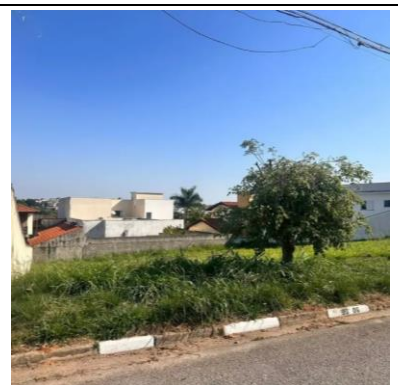
Área: 473,00 m² (17,00 X 30,00 m - irregular)
 Topografia: declive de 5% até 10%
 Valor: R\$ 577.000,00
 Condomínio: Ibiti do Paço
 Cidade: Sorocaba/SP
 Anunciante: ACASA 7
 Contato: (15) 99849-1809
 Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-473-m-condominio-ibiti-do-paco-2997420958.html>

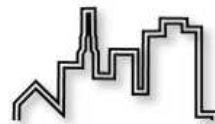
**ELEMENTO 06 - TERRENO**

Área: 475,00 m² (17,00 X 30,00 m - irregular)
 Topografia: plano
 Valor: R\$ 750.000,00
 Condomínio: Ibiti do Paço
 Cidade: Sorocaba/SP
 Anunciante: Casabranca Mercado Imobiliários
 Contato: (15) 93618-2115
 Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-plano-com-otima-localizacao-a-venda-475-m-3000597841.html>

**ELEMENTO 07 - TERRENO**

Área: 472,00 m² (17,00 X 30,00 m - irregular)
 Topografia: declive de 5% até 10%
 Valor: R\$ 620.000,00
 Condomínio: Ibiti do Paço
 Cidade: Sorocaba/SP
 Anunciante: MFG Negócios Imobiliários
 Contato: (15) 99104-6487
 Link oferta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-condominio-ibiti-do-paco-bairros-sorocaba-472m2-venda-RS620000-id-2805736316>



**ELEMENTO 08 - TERRENO**

Área: 400,00 m² (13,33 X 30,00 m)

Topografia: declive até 5%

Valor: R\$ 600.000,00

Condomínio: Ibiti do Paço

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: Qualita Imóveis

Contato: (15) 3318-4981

Link oferta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ibiti-do-paco-bairros-sorocaba-400m2-venda-RS600000-id-2562698448>

**ELEMENTO 09 - TERRENO**

Área: 345,00 m² (5,88+7,37 X 30,00/26,20 m - irregular)

Topografia: aclive de 5% até 10%

Valor: R\$ 418.000,00

Condomínio: Ibiti do Paço

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: Re/Max Única Escolha

Contato: (15) 3418-3777

Link oferta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ibiti-do-paco-bairros-sorocaba-345m2-venda-RS418000-id-2816642218>

**ELEMENTO 10 - TERRENO**

Área: 360,00 m² (12,00 X 30,00 m)

Topografia: aclive de 10% até 20%

Valor: R\$ 410.000,00

Condomínio: Ibiti do Paço

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: Hárea Imóveis

Contato: (15) 97491-0785

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-condominio-ibiti-do-paco-a-venda-360m2-zona-3022067278.html>

**ELEMENTO 11 - TERRENO**

Área: 360,00 m² (12,00 X 30,00 m)

Topografia: declive de 5% até 10%

Valor: R\$ 480.000,00

Condomínio: Ibiti do Paço

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: André Copelli Lorena

Contato: (15) 97404-3010

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-ibiti-do-paco-sorocaba-sp-3021185946.html>

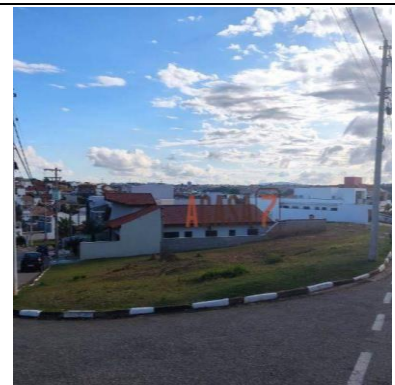


**ELEMENTO 12 - TERRENO**

Área: 517,00 m² (15,50 X 30,00 m - irregular)
 Topografia: aclave até 5%
 Valor: R\$ 689.000,00
 Condomínio: Ibiti do Paço
 Cidade: Sorocaba/SP
 Anunciante: Julio Casas Imóveis
 Contato: (15) 2101-6161
 Link oferta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-ibiti-do-paco-bairros-sorocaba-517m2-venda-RS689000-id-2790157520/>

**ELEMENTO 13 - TERRENO**

Área: 614,00 m² (21,12+14,01 X 30,00 m - irregular) esquina
 Topografia: aclave de 5% até 10%
 Valor: R\$ 650.000,00
 Condomínio: Ibiti do Paço
 Cidade: Sorocaba/SP
 Anunciante: ACASA 7
 Contato: (15) 99849-1809
 Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-614-m-condominio-ibiti-do-paco-2983306896.html>

**ELEMENTO 14 - TERRENO**

Área: 756,00 m² (14,92+15,35 X 34,00 m - irregular) esquina
 Topografia: aclave de 5% até 10%
 Valor: R\$ 780.000,00
 Condomínio: Ibiti do Paço
 Cidade: Sorocaba/SP
 Anunciante: Finc Negócios Imobiliários
 Contato: (15) 3034-0446
 Link oferta: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-755-m-por-r\\$-780.000-00-jardim-2922300347.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-755-m-por-r$-780.000-00-jardim-2922300347.html)

**ELEMENTO 15 - TERRENO**

Área: 412,38 m² (14,33 X 30,00 m - irregular)
 Topografia: declive até 5%
 Valor: R\$ 600.000,00
 Condomínio: Ibiti do Paço
 Cidade: Sorocaba/SP
 Anunciante: GAT Imóveis
 Contato: (15) 98804-9138
 Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-a-venda-no-ibiti-do-paco-2998395147.html>



**ELEMENTO 16 - TERRENO**Área: 510,00 m² (17,00 X 30,00 m)

Topografia: declive até 5%

Valor: R\$ 625.000,00

Condomínio: Ibiti do Paço

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: Finc Negócios Imobiliários

Contato: (15) 3034-0446

Link oferta: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-510-m-por-r\\$-625.000-jardim-ibiti-2972050713.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-510-m-por-r$-625.000-jardim-ibiti-2972050713.html)**ELEMENTO 17 - TERRENO**Área: 423,00 m² (14,81 X 30,00 m - irregular)

Topografia: declive de 10% até 20%

Valor: R\$ 482.000,00

Condomínio: Ibiti do Paço

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: FRB Imóveis Prime

Contato: (15) 99849-1809

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/frb-imoveis-prime-ibiti-do-paco-2991017902.html>**ELEMENTO 18 - TERRENO**Área: 498,00 m² (16,60 X 30,00 m)

Topografia: declive de 5% até 10%

Valor: R\$ 580.000,00

Condomínio: Ibiti do Paço

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: André Copelli Lorena

Contato: (15) 97404-3010

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-ibiti-do-paco-sorocaba-sp-2998899171.html>**5.2. - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS****5.2.1. - Valor do lote 12**

Apresentamos na sequência os cálculos avaliatórios necessários para apurar o valor de mercado final do imóvel.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 01

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 1

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 360,00

TESTADA – (cf) m: 12,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 550.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.375,00
TESTADA Cf:	-0,04 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.325,76
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 02

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 10

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 360,00

TESTADA – (cf) m: 12,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: em aclave de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 410.000,00

IMOBILIÁRIA:

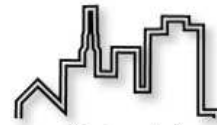
CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.025,00
TESTADA Cf:	-0,04 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.045,24
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,0197
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,06	



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 03

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 11

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 360,00

TESTADA – (cf) m: 12,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 480.000,00

IMOBILIÁRIA:

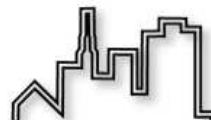
CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.200,00
TESTADA Cf:	-0,04 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.223,70
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,0197
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,06	



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 04

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 12

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 517,00

TESTADA – (cf) m: 15,50

PROF. EQUIV. (Pe): 33,35

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: irregular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 689.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.199,42
TESTADA Cf:	-0,08 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.165,40
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,9716
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,06	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 05

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 13

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 614,00

TESTADA – (cf) m: 20,47

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: irregular

ESQUINA: sim

TOPOGRAFIA: em aclave de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 650.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 952,77
TESTADA Cf:	-0,13 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 829,43
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,8706
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 06

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 14

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 756,00

TESTADA – (cf) m: 22,24

PROF. EQUIV. (Pe): 33,99

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: irregular

ESQUINA: sim

TOPOGRAFIA: em aclave de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 780.000,00

IMOBILIÁRIA:

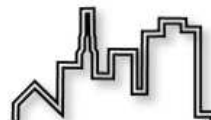
CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 928,57
TESTADA Cf:	-0,13 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 808,37
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,8706
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 07

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 15

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 412,38

TESTADA – (cf) m: 14,33

PROF. EQUIV. (Pe): 28,78

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: irregular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 600.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.309,47
TESTADA Cf:	-0,07 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.218,56
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,9306
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 08

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 16

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 17,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 625.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.102,94
TESTADA Cf:	-0,10 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 991,89
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,8993
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 09

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 17

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 423,00

TESTADA – (cf) m: 14,81

PROF. EQUIV. (Pe): 28,56

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: irregular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 482.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.025,53
TESTADA Cf:	-0,08 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.140,35
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,1120
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,19	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 10

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 18

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 498,00

TESTADA – (cf) m: 16,60

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 580.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.048,19
TESTADA Cf:	-0,10 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.005,38
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,9592
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,06	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 11

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 2

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 423,33

TESTADA – (cf) m: 14,81

PROF. EQUIV. (Pe): 28,58

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: irregular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 510.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.084,26
TESTADA Cf:	-0,08 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.062,59
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,9800
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,06	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 12

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 3

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 591,12

TESTADA – (cf) m: 19,70

PROF. EQUIV. (Pe): 30,01

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: irregular

ESQUINA: sim

TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 780.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.187,58
TESTADA Cf:	-0,13 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.036,97
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,8732
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 13

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 4

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 427,00

TESTADA – (cf) m: 15,00

PROF. EQUIV. (Pe): 28,47

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: irregular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: em aclave até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 520.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.096,02
TESTADA Cf:	-0,08 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.010,65
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,9221
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 14

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 5

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 473,00

TESTADA – (cf) m: 17,00

PROF. EQUIV. (Pe): 27,82

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: irregular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 577.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.097,89
TESTADA Cf:	-0,10 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.048,34
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,9549
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,06	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 15

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 6

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 475,00

TESTADA – (cf) m: 17,00

PROF. EQUIV. (Pe): 27,94

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: irregular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 750.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01 0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.421,05
TESTADA Cf:	-0,10	FT ADICIONAL 02 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.206,92
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03 0,00 VARIAÇÃO: 0,8493
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 16

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 7

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 472,00

TESTADA – (cf) m: 17,00

PROF. EQUIV. (Pe): 27,76

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: irregular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 620.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.182,20
TESTADA Cf:	-0,10 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.128,85
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,9549
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,06	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 17

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 8

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 400,00

TESTADA – (cf) m: 13,33

PROF. EQUIV. (Pe): 30,01

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 600.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.350,00
TESTADA Cf:	-0,06 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.274,58
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,9441
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 18

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2025

DATA DA PESQUISA: 04/12/2025

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 9

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ibiti do Paço

CIDADE: Sorocaba -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: 345,00

TESTADA – (cf) m: 11,50

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: irregular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: em aclave de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 418.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.090,43
TESTADA Cf:	-0,03 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.060,38
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,9724
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

Descrição: Condomínio Ibiti do Paço

Data: 04/12/2025

Fator Oferta/Transação: 0,90

Observação: NIHIL

ZONA DE AVALIAÇÃO

F_r	f	C_e	P_{mi}	P_{ma}	ρ	A_r	F_a	$A_{mín}$
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

Descrição da Zona de Avaliação: residencial horizontal médio - Sorocaba

FATOR

ÍNDICE

()	Localização	0,00
(x)	Testada	15,00 metros
()	Profundidade	30,00 metros
()	Frentes Múltiplas	Não
()	Área	450,00 metros quadrados
(x)	Topografia	em acive até 5%
()	Consistência	seco

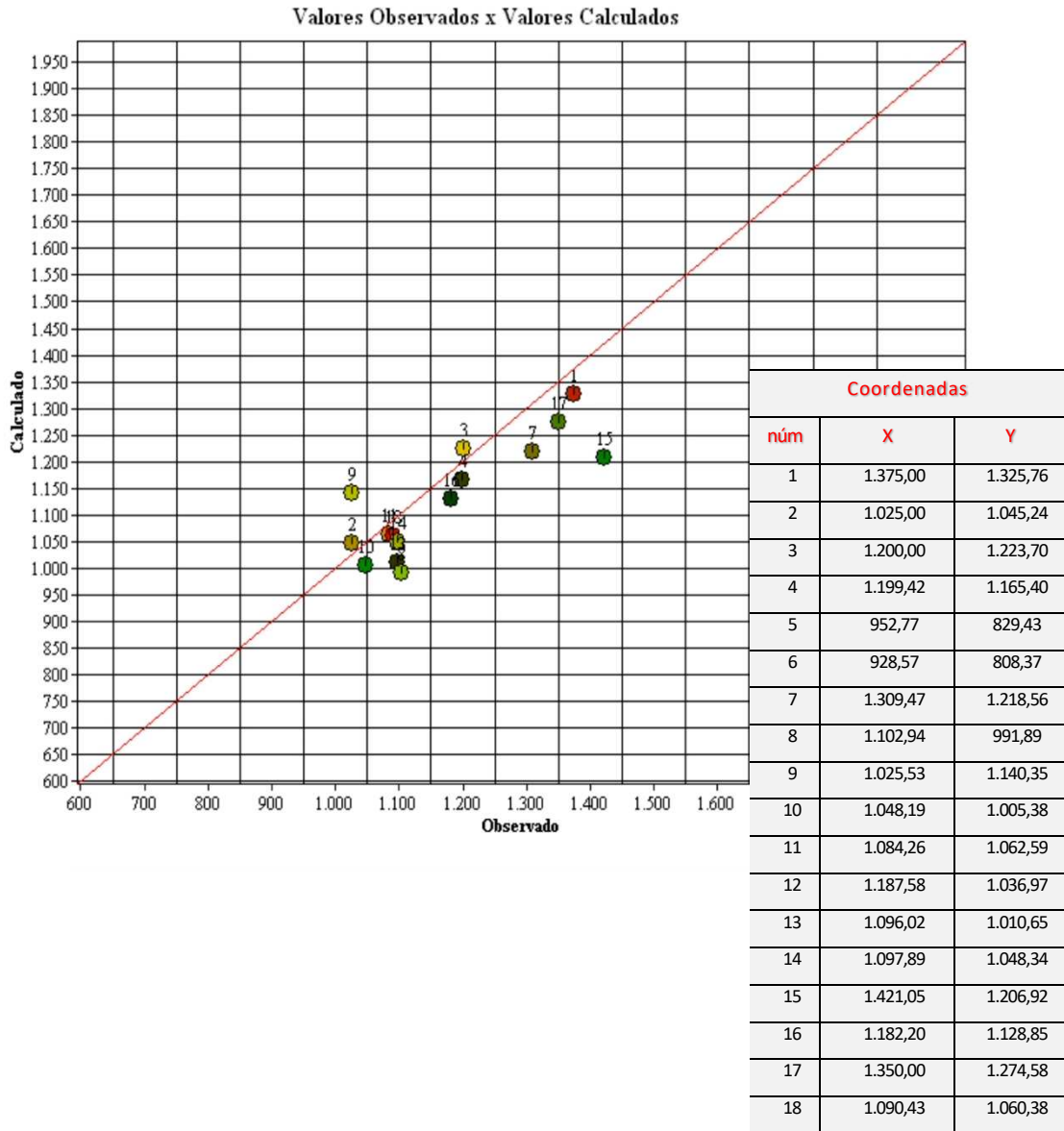


MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor unitário	Homogeneização	Varição paradigma	Varição avaliando
1	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 1	1.375,00	1.325,76	0,9642	1,0000
2	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 10	1.025,00	1.045,24	1,0197	1,0001
3	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 11	1.200,00	1.223,70	1,0197	1,0001
4	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 12	1.199,42	1.165,40	0,9716	1,0000
5*	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 12	952,77	829,43	0,8706	0,9999
6*	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 14	928,57	808,37	0,8706	0,9999
7	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 15	1.309,47	1.218,56	0,9306	1,0000
8	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 16	1.102,94	991,89	0,8993	1,0000
9	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 17	1.025,53	1.140,35	1,1120	1,0002
10	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 18	1.048,19	1.005,38	0,9592	1,0000
11	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 2	1.084,26	1.062,59	0,9800	1,0001
12*	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 3	1.187,58	1.036,97	0,8732	1,0000
13	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 4	1.096,02	1.010,65	0,9221	1,0000
14	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 5	1.097,89	1.048,34	0,9549	1,0000
15	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 6	1.421,05	1.206,92	0,8493	0,9999
16	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 7	1.182,20	1.128,85	0,9549	1,0000
17	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 8	1.350,00	1.274,58	0,9441	1,0000
18	Condomínio Ibiti do Paço – Elemento 9	1.090,43	1.060,38	0,9724	1,0001

* elementos expurgados do tratamento matemático

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS:

Média Unitários: 1.173,83
 Desvio Padrão: 132,07
 - 30%: 821,68
 + 30%: 1.525,98
 Coeficiente de Variação: 11,2500

VALORES UNIT. HOMOGENEIZADOS:

Média Unitários: 1.127,24
 Desvio Padrão: 105,26
 - 30%: 789,07
 + 30%: 1.465,41
 Coeficiente de Variação: 9,3400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo: Terreno nu
 Modalidade: Venda
 Data: 04/12/2025
 Local: Condomínio Ibiti do Paço
 Solicitante: autos n° 0012551-79.2005
 Área m²: 450,00
 Média Saneada (R\$): 1.127,24

FORMAÇÃO DOS VALORES:

Testada: 0,0800
 Profundidade: 0,0000
 Frentes Múltiplas: 0,0000
 Fator Área: 0,0000
Valor Unitário (R\$/m²): 1.222,46

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): PARADIGMA

Intervalo Mínimo: 1.090,69
 Intervalo Máximo: 1.163,79

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): AVALIANDO

Intervalo Mínimo: 1.176,61
 Intervalo Máximo: 1.268,31

GRAU DE PRECISÃO: III

Portanto:

$$\text{Valor do lote 12} = \text{área (m}^2\text{)} \times \text{valor unitário (R\$/m}^2\text{)}$$

$$\text{Valor do lote 12} = 450,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 1.222,46/ m}^2$$

$$\text{Valor do lote 12} = \text{R\$ 550.107,00}$$

5.2.2. - Valor do lote 13

O valor unitário do lote 13 foi estimado a partir do lote 12, aplicando-se um fator de correção de +10%, considerando a valorização decorrente da posição de esquina. Tal fator considera a valorização de mercado decorrente da posição de esquina, conforme observado em condomínios de padrão médio/alto na Zona Norte de Sorocaba.

Assim:

$$\text{V.U. lote 13} = \text{V.U. lote 12} \times \text{fator de esquina}$$

$$\text{V.U. lote 13} = \text{R\$ 1.222,46} \times 1,10$$

$$\text{V.U. lote 13} = \text{R\$ 1.344,71}$$

Portanto:

$$\text{Valor do lote 13} = \text{área (m}^2\text{)} \times \text{valor unitário (R\$/m}^2\text{)}$$

$$\text{Valor do lote 13} = 432,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 1.344,71/ m}^2$$

$$\text{Valor do lote 13} = \text{R\$ 581.721,55}$$

5.2.3. - Valor da benfeitoria

Valor da casa = valor/m² construção (R8N) x área const. x tipificação x foc. x fator regional

$$\text{Valor da casa} = 2.117,32 \times 554,00 \times 1,776 \times 0,548 \times 0,75$$

$$\text{Valor da casa} = \text{R\$ 856.211,48}$$

5.2.4. - Valor total do imóvel

Valor total do imóvel = valor dos lotes 12 e 13 + valor da benfeitoria

Valor total do imóvel = R\$ 550.107,00 + R\$ 581.721,55 + R\$ 856.211,48

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$1.988.040,03, ou, em termos comerciais, R\$ 2.000.000,00 (DOIS MILHÕES DE REAIS).

6. - CONCLUSÃO

Fosse o imóvel avaliando oferecido ao atual mercado imobiliário, da praça imobiliária de Sorocaba, com divulgação eficiente, alcançaria ele em situação de negociação espontânea e desembaraçada, em médio prazo de oferta, o valor de equilíbrio aferido em R\$ 2.000.000,00 (DOIS MILHÕES DE REAIS).

7. - QUESITOS

7.1. - DO REQUERENTE (pág. 3078)

Quesito 1º: Qual o valor de mercado aproximado do terreno? Qual a sua metragem?

Resposta: a) O valor de mercado do lote 12 é de R\$ 550.107,00 e o do lote 13 é de R\$ 581.721,55;

b) O lote 12 possui área de 450 metros quadrados e o lote 13 de 432,60 metros quadrados.

Quesito 2º: O terreno avaliado fica em área de expansão/valorização imobiliária? Como isso é levado em conta no cálculo da avaliação?

Resposta: a) Sim;

b) Utilizando como referência os elementos à venda dentro do mesmo condomínio, garantindo que o valor estimado reflita o mercado atual e o potencial de valorização observado localmente.

Quesito 3º: Há construção (ões) erigida (s) no terreno? Quais seria (m) sua (s) metragem (s)?

Resposta: a) Sim;

b) As edificações encerram uma área construída de 554,00 metros quadrados.

Quesito 4º: Se houver, qual a idade aparente das construções realizadas no terreno?

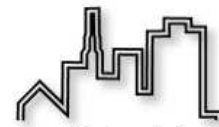
Resposta: Cerca de 20 anos.

Quesito 5º: Se houver, qual o valor de mercado aproximado do total das edificações?

Resposta: O valor das edificações é de R\$ 856.211,48.

Quesito 6º: Qual é a área do terreno, excluídas as construções, se houver?

Resposta:



Quesito 7º: Se houver, as construções possuem destinação (ões) comercial (is).

Resposta: Não, as construções possuem destinação residencial.

Quesito 8º: Se há bens móveis, maquinário e equipamentos dentro da (s) área (s) erigida (s) e no terreno destinadas à atividade (s) comercial (is) e qual a estimativa de metragem que esses equipamentos ocupariam no terreno.

Resposta: Não há.

8. - ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial de avaliação é constituído por 62 (sessenta e duas) páginas digitais ilustradas e chanceladas eletronicamente, encerrando-se por esta última.

Sorocaba, 05 de dezembro de 2025.

