

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP

Autos nº 0015762-69.2018.8.26.0602

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 do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA proposto por CENTRAL PAULISTA INFORMAÇÕES E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em face de THIAGO MONTEIRO CARDIERI, 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: 26/set./2023

## 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. - Especificação da Avaliação .....	4
1.3.3. - Procedimento Avaliatório - Terreno .....	5
1.3.4. - Procedimento Avaliatório - Construções .....	7
2. - O OBJETO EM AVALIAÇÃO .....	12
3. - VISTORIA .....	12
3.1. - ACOMPANHAMENTO À VISTORIA .....	12
3.2. - A LOCALIDADE .....	13
3.3. - AS VIA PÚBLICAS CONFRONTANTES .....	13
3.4. - O IMÓVEL PROPRIAMENTE DITO .....	15
3.4.1. - O terreno .....	15
3.4.2. - As Edificações .....	16
4. - DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	27
5. - CÁLCULO E VALOR FINAL .....	28
5.1. - ELEMENTOS DE PESQUISA .....	28
5.2. - FICHAS TÉCNICAS .....	32
5.3. - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO .....	47
5.4. - VALOR DO TERRENO .....	49
5.5. - VALOR DA BENFEITORIA .....	50
5.6. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL .....	50
6. - CONCLUSÃO .....	50
7. - ENCERRAMENTO .....	51

## 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:

- interação da perícia acerca do debate técnico instalado nos autos;
- inspeção detalhada ao local com obtenção de reportagem fotográfica ilustrativa;
- verificação do setor geoeconômico da localidade; ocupação e desenvolvimento, comércio e facilidades, acesso aos polos desenvolvidos da cidade e outros;
- vistoria ao imóvel - tipificação e determinação da idade aparente da edificação e suas instalações;
- pesquisa de mercado para obtenção de valores praticados em transação de imóveis similares;
- compilação e tratamento matemático das informações; cálculos metodizados; aferição do valor buscado e 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 Normas Técnicas - Avaliação de bens – Parte 1 - Procedimentos gerais;
- Norma NBR-14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas 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. - Especificação da Avaliação

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, estando relacionado ao empenho profissional e é apresentada na tabela 03, do item 9.2.2. da NBR 14.653-2.

Tabela 03 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento de fatores

item	descrição	grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigmática
2	Qde. mínima de dados de mercado, efetivamente usados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características com foto e características analisadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações das características correspondentes aos fatores usados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. de fatores	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,4 a 2,50

No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.



Tabela 04 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

<i>graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Pontos mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	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, diferente do grau de fundamentação, depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

Tabela 05 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

<i>Descrição</i>	<i>Grau</i>		
	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

### 1.3.3. - 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.
- **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;
- 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", "Imobusca".

- 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:  $Fr / 2 \leq F_p \leq 2 Fr$

E se (Fp) estiver fora do intervalo acima:

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

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

- 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

#### 1.3.4. - 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 do 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. A referida tabela é apresentada abaixo.

**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. - O OBJETO EM AVALIAÇÃO

O imóvel apresentado à avaliação neste feito é descrito na matrícula nº 28.302 do 1º O.R.I. de Sorocaba na forma abaixo reproduzida:

“IMÓVEL: um terreno na Vila Asseituno, com frente para a Rua Alvarenga Peixoto, lado ímpar, medindo 12,50 metros de largura por 22,00 metros de comprimento, ou 275,00 m<sup>2</sup>., confrontando no seu lado direito com a Rua Francisco Catalano com a qual faz esquina, no seu lado esquerdo com Miguel Benedito Soares e s/m., e nos fundos com Douglas Lara e s/m.”

## 3. - VISTORIA

### 3.1. - ACOMPANHAMENTO À VISTORIA

A inspeção do imóvel deu-se na data e hora agendadas nos autos, estando presentes este perito, sua cooperadora profissional, a eng<sup>a</sup>. Maria Gabriela Ramos Leonel, e a moradora (inquilina) Clemilda Aparecida da Costa Mambro, que nos franqueou o ingresso à residência.

A edícula do imóvel, que é separada da construção principal e habitada por grupo familiar distinto, se encontrava fechada e não havia ali quem atendesse aos reiterados chamamentos, sendo esse o evento notável da vistoria.



o Ficha Técnica

Denominação Oficial: Rua Alvarenga Peixoto.  
Rua Francisco Catalano

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Água.....	( x )
Esgoto.....	( x )
Luz.....	( 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 da Rua Alvarenga Peixoto, sentido centro-bairro.



Comentário (➡):  
Vista da Rua Alvarenga Peixoto, sentido bairro-centro.



Comentário (↔):  
Vista da esquina  
ocupada pelo imó-  
vel, formada pelas  
ruas Alvarenga Pei-  
xoto e Francisco  
Catalano.

Comentário (↔):  
Vista da Rua Fran-  
cisco Catalano,  
sentido centro-  
bairro.



### 3.4. - O IMÓVEL PROPRIAMENTE DITO

#### 3.4.1. - O terreno

##### o Ficha Técnica

DISPOSIÇÃO: esquina da quadra  
FECHAMENTO: total  
FORMATO: comparável ao retângulo  
TOPOGRAFIA: aplanado  
SUPERFÍCIE: seca  
TESTADA: 12,50 metros  
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: 22,00 metros  
ÁREA TOTAL: 275,00 metros quadrados

### 3.4.2. - As Edificações

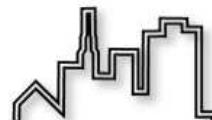
#### 3.4.2.1 - A Construção Principal

##### o Ficha Técnica

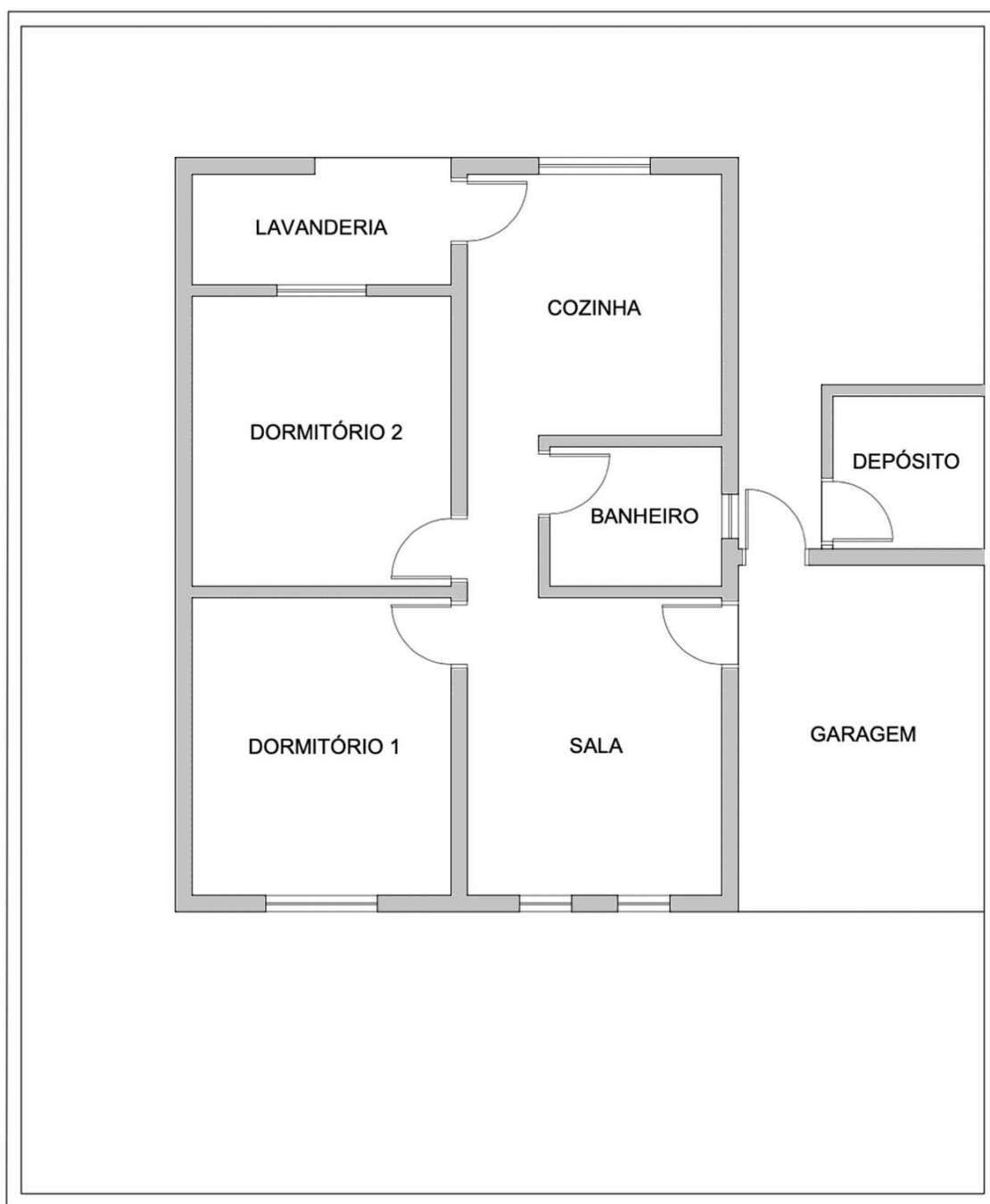
IDENTIFICAÇÃO: casa nº 299 da Rua Alvarenga Peixoto  
CARACTERÍSTICA: habitação residencial  
USO ATUAL: ocupada  
Nº DE PAVIMENTOS: 01 (um) - térrea  
PADRÃO PREDOMINANTE: simples  
CONDIÇÕES GERAIS: íntegras  
VEDAÇÃO: tijolos cerâmicos  
COBERTURA: telhas cerâmicas sobre laje  
ESQUADRIAS: metal/madeira  
ÁREA DA EDIFICAÇÃO: 97,37 metros quadrados

Comentário (→):  
Vista da fachada do imóvel avaliando, que apresenta fechamento frontal por muro e portão metálico.





- CROQUI DO IMÓVEL



Comentário (📌): O croqui apresenta a distribuição dos cômodos do imóvel, que possui uma área construída de 97,37 m<sup>2</sup>.

- ÁREAS EXTERNAS

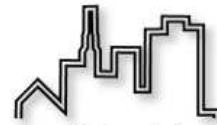
Inicialmente percorreremos os ambientes externos da residência. Os detalhes estão apresentados nos registros fotográficos e comentários a seguir.



Comentário (↑): Vista genérica da garagem. Esse ambiente é dotado de laje e possui revestimentos cerâmicos no piso.



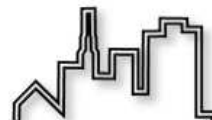
Comentário (↑): Vista genérica da fachada da residência e do recuo frontal do imóvel. O piso possui o mesmo revestimento utilizado na garagem.



Comentário (↔): O corredor lateral esquerdo, de quem da rua olha, também possui placas cerâmicas no piso. Nota-se que a parede da edificação e o muro não estão devidamente pintados.



Comentário (↔): O piso do corredor dos fundos do imóvel, assim como de toda a área externa, é revestido por peças cerâmicas. A parede da residência foi revestida apenas com reboco, sem pintura.



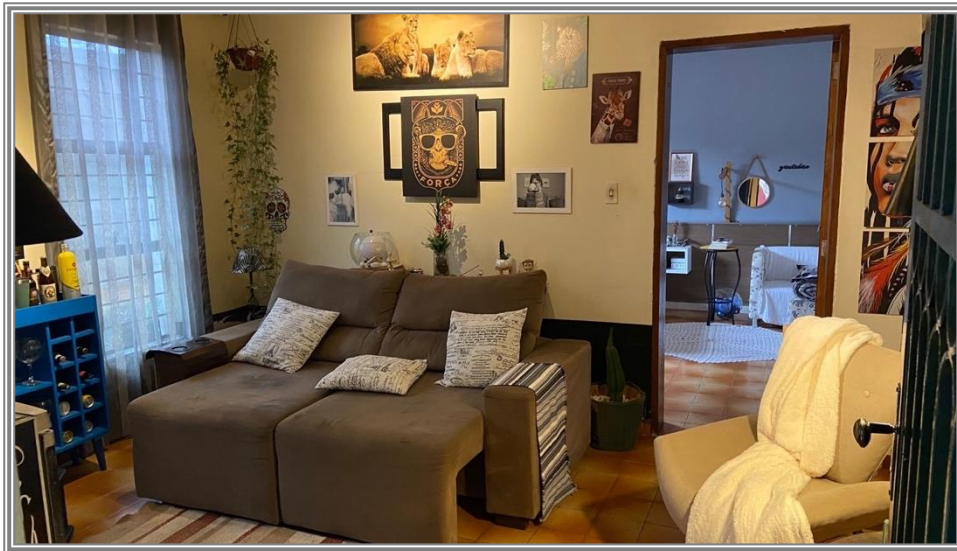
Comentário (↑): Vista genérica da área gourmet do imóvel, localizada junto à divisa lateral direita, de quem da rua olha.



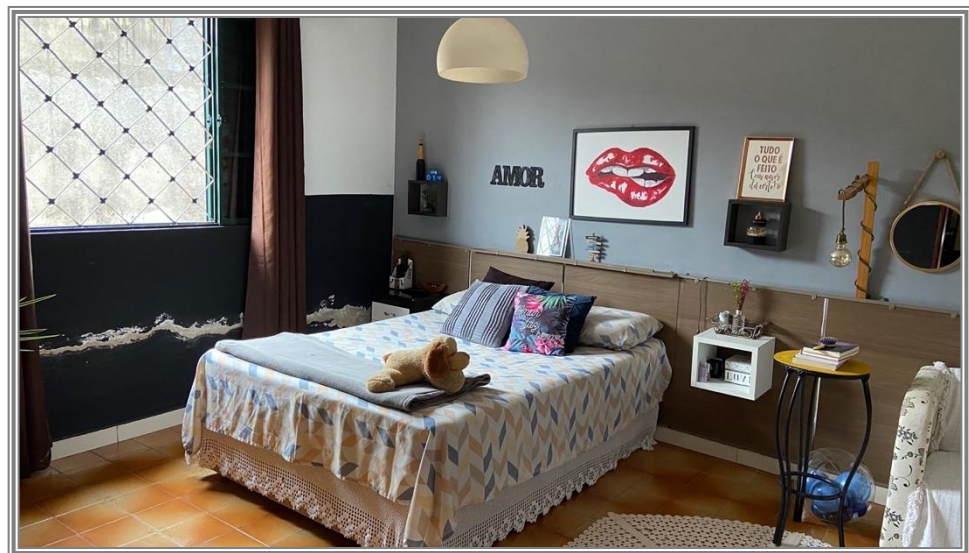
Comentário (♦): Vista genérica do depósito externo. Nota-se que os revestimentos de piso, parede e laje não foram concluídos no ambiente.

- DEPENDÊNCIAS INTERNAS

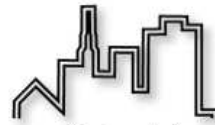
Passamos a nos reportar, agora, sobre os ambientes internos da residência. Vide imagens e comentários adiante.



Comentário (↑): Vista genérica da sala de estar. O piso é revestido por peças cerâmicas e paredes e laje por reboco e pintura com tinta a látex.



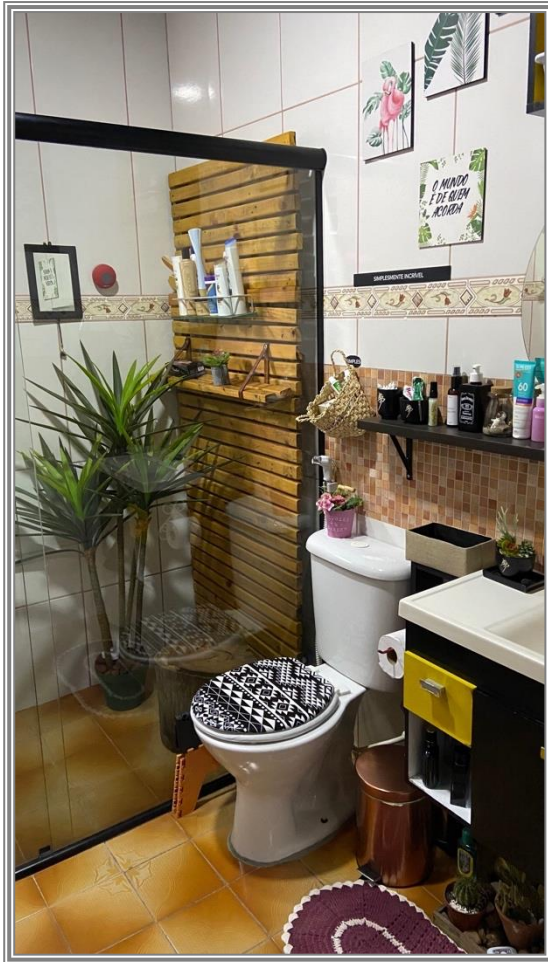
Comentário (↑): O dormitório 1 é acessado através da sala e possui os mesmos acabamentos dela.



Comentário (➡): Vista genérica da área de circulação entre os ambientes.



Comentário (⬆): Vista genérica do dormitório 2. O acabamento e o estado de conservação são os mesmos observados nos demais cômodos.



Comentário (↕): As paredes e o piso do banheiro são revestidos por peças cerâmicas. Possui box de vidro e as louças e os metais sanitários são de padrão comercial.



Comentário (↕): Vista genérica da cozinha, que assim como o banheiro, possui todas as paredes e piso revestidos por placas cerâmicas.

Comentário (➡): A lavanderia também possui revestimentos cerâmicos no piso e nas paredes.



### 3.4.2.2 - A Construção Secundária - Edícula

#### o Ficha Técnica

**IDENTIFICAÇÃO:** casa nº 576 da Rua Francisco Catalano

**CARACTERÍSTICA:** habitação residencial

**USO ATUAL:** ocupada

**Nº DE PAVIMENTOS:** 01 (um) - térrea

**PADRÃO PREDOMINANTE:** simples

**CONDIÇÕES GERAIS:** íntegras

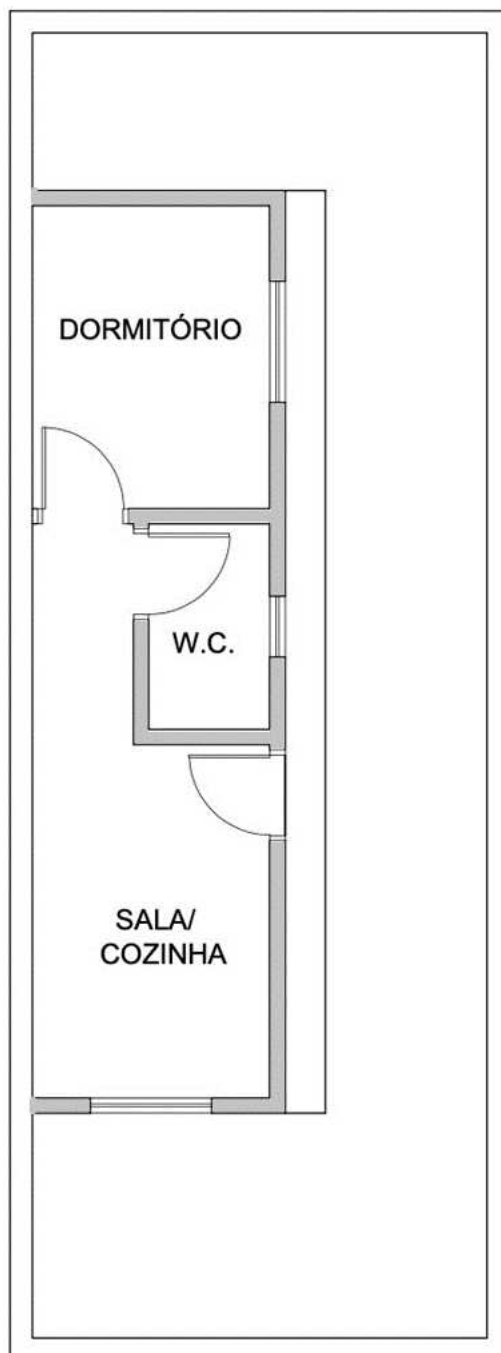
**VEDAÇÃO:** tijolos cerâmicos

**COBERTURA:** telhas cerâmicas sobre laje

**ESQUADRIAS:** metal/madeira

**ÁREA DA EDIFICAÇÃO:** 26,51 metros quadrados

- CROQUI DO IMÓVEL



Comentário (📌): O croqui representa uma presumível distribuição dos cômodos do imóvel, que possui uma área construída de 26,51 m<sup>2</sup>.

- ÁREAS EXTERNAS



Comentário (↑): Vista da fachada do imóvel, que apresenta fechamento frontal por muro e portão metálico.



Comentário (↑): A edícula é separada da edificação principal por muro, se tornando uma habitação independente.

Concluimos, assim, o relato sobre as condições físicas intrínsecas do bem avaliando, restando por ponderar as observações contidas no capítulo seguinte para que se complete o contexto avaliatório.

#### 4. - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

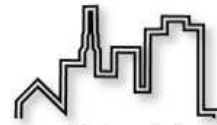
O imóvel é situado numa esquina e foi separado em dois setores de forma a acomodar dois grupos familiares distintos, sendo a edificação principal voltada para a rua Alvarenga Peixoto, enquanto a edícula é acessada pela rua Francisco Catalano.

Os conjuntos apresentam, de uma forma geral, compatibilidade com o padrão das residências existentes na região e as suas condições de conservação são regulares, mas reclamam pequenos tratos de restauração ou acabamento. O piso dos ambientes é revestido com placas cerâmicas e as paredes e lajes com reboco e pintura com tinta a látex.

No que tange às possibilidades comerciais, temos que a economia nacional revela um certo *delay* nos ressentimentos aos mercados mundiais comprometidos pela beligerância no leste europeu, onde as sanções ao mercado russo (histórico fornecedor do agronegócio brasileiro) e ações militares comprometem a demanda dos produtos econômicos produzidos pela Ucrânia (trigo e *commodities* similares).

A manutenção de elevadíssimas taxas de juros sé restritiva às linhas de crédito que aquecem os setores produtivos e de serviços, especialmente aqueles atrelados à construção civil. Paradoxalmente aos efeitos acima relacionados, as transações imobiliárias seguem aquecidas.

O contexto exposto e todo o conjunto apurado em vistoria será interpretado sincronicamente pelo tratamento por fatores, que sopesará a influência de cada variável na formação do valor do imóvel. Os cálculos para a aferição do valor do terreno são expostos no capítulo seguinte.



## 5. - CÁLCULO E VALOR FINAL

### 5.1. - ELEMENTOS DE PESQUISA

#### ELEMENTO 01 - TERRENO

Área: 300,00 m<sup>2</sup> (10,00 X 30,00 m)

Topografia: declive

Valor: R\$ 210.000,00

Localização: Rua Major Arthur da Cunha Soares, Vila Fiori

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: Casabranca Mercado Imobiliário

Contato: (15) 2102-8888

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-pequeno-declive-300-m-sup2--vila-2947315556.html>



#### ELEMENTO 02 - TERRENO

Área: 350,00 m<sup>2</sup> (14,00 X 25,00 m) esquina

Topografia: declive

Valor: R\$ 450.000,00

Localização: Rua Benedito Galdino de Barros, Vila Fiori

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: MRW Desenvolvimento Imobiliário

Contato: (15) 3346-8664

Link oferta: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-350-m-sup2--por-r\\$450.000-vila-2981511698.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-350-m-sup2--por-r$450.000-vila-2981511698.html)



#### ELEMENTO 03 - TERRENO

Área: 300,00 m<sup>2</sup> (10,00 X 30,00 m)

Topografia: plano

Valor: R\$ 300.000,00

Localização: Rua Alvarenga Peixoto, Vila Fiori

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: Qualita

Contato: (15) 3013-5773

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-plano-na-vila-fiori-sorocaba.-2975796973.html>



**ELEMENTO 04 - TERRENO**

Área: 330,00 m<sup>2</sup> (11,00 X 30,00 m)

Topografia: plano

Valor: R\$ 285.000,00

Localização: Rua Ministro Salgado Filho, Vila Fiori

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: Valoriza Assessoria Imobiliária

Contato: (15) 3359-9779

Link oferta: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-330-m-sup2--venda-por-r\\$285.000ou-aluguel-2964707783.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-330-m-sup2--venda-por-r$285.000ou-aluguel-2964707783.html)

**ELEMENTO 05 - TERRENO**

Área: 463,00 m<sup>2</sup> (8,55 X 32,15 m)

Topografia: aclave

Valor: R\$ 300.000,00

Localização: Rua Ministro Salgado Filho, Vila Fiori

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: Loide Imóveis

Contato: (15) 3033-1977

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sorocaba-2966515215.html>

**ELEMENTO 06 - TERRENO**

Área: 300,00 m<sup>2</sup> (10,00 X 30,00 m)

Topografia: aclave

Valor: R\$ 266.000,00

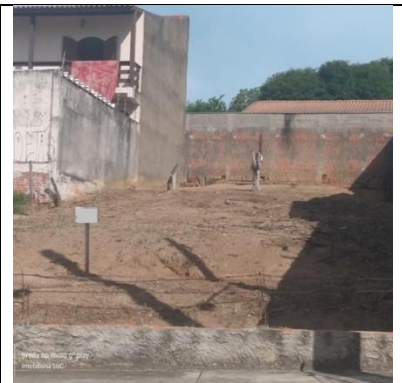
Localização: Rua Alvarenga Peixoto, Vila Fiori

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: Imobiliária LuC

Contato: (15) 99789-5761

Link oferta: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-de-terreno-a-venda-jd-brasilandia\\_-sorocaba-sp-2973670835.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-de-terreno-a-venda-jd-brasilandia_-sorocaba-sp-2973670835.html)

**ELEMENTO 07 - TERRENO**

Área: 150,00 m<sup>2</sup> (5,00 X 30,00 m)

Topografia: plano

Valor: R\$ 165.000,00

Localização: Rua Francisco Catalano, Jardim Brasilândia

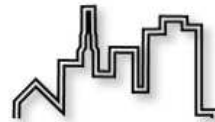
Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: Valoriza Assessoria Imobiliária

Contato: (15) 3359-9779

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-150-m-sup2--jardim-brasilandia-2954036381.html>



**ELEMENTO 08 - TERRENO**

Área: 480,00 m<sup>2</sup> (16,00 X 30,00 m) esquina  
 Topografia: acrive  
 Valor: R\$ 390.000,00  
 Localização: Rua Pedro Del Santoro, Jardim Brasilândia  
 Cidade: Sorocaba/SP  
 Anunciante: Casabranca Mercado Imobiliário  
 Contato: (15) 2102-8888  
 Link oferta: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-480-m-sup2--por-r\\$390.000-jardim-2962783603.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-480-m-sup2--por-r$390.000-jardim-2962783603.html)

**ELEMENTO 09 - TERRENO**

Área: 300,00 m<sup>2</sup> (10,00 X 30,00 m)  
 Topografia: plano  
 Valor: R\$ 400.000,00  
 Localização: Rua Felício Vernaglia, Jardim Brasilândia  
 Cidade: Sorocaba/SP  
 Anunciante: Mendes Ortega Assessoria Imobiliária  
 Contato: (15) 3411-7706  
 Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-jardim-brasilandia-2983334666.html>

**ELEMENTO 10 - TERRENO**

Área: 405,00 m<sup>2</sup> (13,50 X 30,00 m) esquina  
 Topografia: acrive lateral  
 Valor: R\$ 335.990,00  
 Localização: Rua Felício Vernaglia, Jardim Brasilândia  
 Cidade: Sorocaba/SP  
 Anunciante: Patrícia Mascarenhas Negócios Imobiliários  
 Contato: (15) 98115-0040  
 Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-terreno-de-405-m-sup2--a-venda-no-jd-2977879674.html>

**ELEMENTO 11 - TERRENO**

Área: 157,00 m<sup>2</sup> (8,06 X 19,75 m) esquina  
 Topografia: declive  
 Valor: R\$ 150.000,00  
 Localização: Rua Manoel Costa Pereira, Jardim Brasilândia  
 Cidade: Sorocaba/SP  
 Anunciante: Soluções Imóveis Negócios Imobiliários  
 Contato: (15) 99112-6890  
 Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-jardim-brasilandia-sorocaba-sp-2978461644.html>



**ELEMENTO 12 - TERRENO**

Área: 300,00 m<sup>2</sup> (10,00 X 30,00 m)

Topografia: aclave

Valor: R\$ 260.000,00

Localização: Rua João Leite do Canto, Jardim Brasilândia

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: Imobiliária LuC

Contato: (15) 99789-5761

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-de-terreno-jd-brasilandia-sorocaba-sp-2973670834.html>

**ELEMENTO 13 - TERRENO**

Área: 300,00 m<sup>2</sup> (10,00 X 30,00 m)

Topografia: aclave

Valor: R\$ 220.000,00

Localização: Rua Alonco Muchon, Jardim Brasilândia

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: Soluções Imóveis Negócios Imobiliários

Contato: (15) 99112-6890

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-terreno-jardim-brasilandia-sorocaba-sp-2964458274.html>

**ELEMENTO 14 - TERRENO**

Área: 182,00 m<sup>2</sup> (6,00 X 30,00 m)

Topografia: declive

Valor: R\$ 180.000,00

Localização: Rua Ministro Salgado Filho, Vila Fiori

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: Casabranca Mercado Imobiliário

Contato: (15) 2102-8888

Link oferta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-fiori-bairros-sorocaba-182m2-venda-RS180000-id-2631561271/>

**ELEMENTO 15 - TERRENO**

Área: 200,00 m<sup>2</sup> (6,50 X 30,00 m)

Topografia: declive

Valor: R\$ 200.000,00

Localização: Rua Camargo Fleury, Vila Fiori

Cidade: Sorocaba/SP

Anunciante: Emaximovel

Contato: (15) 2101-0900

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-bairros-em-sorocaba-2947160096.html>



## 5.2. - FICHAS TÉCNICAS

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 01

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2023

DATA DA PESQUISA: 25/09/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Alonco Muchon

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Jardim Brasilândia

CIDADE: Sorocaba

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) m<sup>2</sup>: 300,00

TESTADA – (cf) m: 10,00

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\$): 220.000,00

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: 660,00
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 859,63
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03 0,00	VARIAÇÃO: 1,3025
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0019
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05 0,00	
ÁREA Ca: 0,19	FT ADICIONAL 06 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,11		

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 02

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2023

DATA DA PESQUISA: 25/09/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Alvarenga Peixoto

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Vila Fiori

CIDADE: Sorocaba

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) m<sup>2</sup>: 300,00

TESTADA – (cf) m: 10,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

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: 900,00
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.072,22
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,1914
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0013
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,19 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 03

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2023

DATA DA PESQUISA: 25/09/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Alvarenga Peixoto

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Vila Fiori

CIDADE: Sorocaba

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) m<sup>2</sup>: 300,00

TESTADA – (cf) m: 10,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 266.000,00

IMOBILIÁRIA:

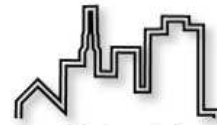
CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01 0,00 VALOR UNITÁRIO: 798,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 992,70
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03 0,00 VARIAÇÃO: 1,2440
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0015
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05 0,00
ÁREA Ca:	0,19	FT ADICIONAL 06 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	



## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 04

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2023

DATA DA PESQUISA: 25/09/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Benedito Galdino de Barros

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Vila Fiori

CIDADE: Sorocaba

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) m<sup>2</sup>: 350,00

TESTADA – (cf) m: 14,00

PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: sim

TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 450.000,00

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: 1.157,14
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.482,64
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,2813
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0011
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,23 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	



## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 05

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2023 DATA DA PESQUISA: 25/09/2023  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Camargo Fleury NÚMERO: SN  
 COMP.: BAIRRO: Vila Fiori CIDADE: Sorocaba  
 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) m<sup>2</sup>: 200,00 TESTADA – (cf) m: 6,50 PROF. EQUIV. (Pe): 30,77  
 ACESSIBILIDADE: direta FORMATO: regular ESQUINA: sim  
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 200.000,00  
 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: 900,00
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.088,70
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03 0,00	VARIAÇÃO: 1,2097
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0014
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05 0,00	
ÁREA Ca:	0,10 FT ADICIONAL 06 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,11	

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 06

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2023

DATA DA PESQUISA: 25/09/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Felício Vernaglia

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Jardim Brasilândia

CIDADE: Sorocaba

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) m<sup>2</sup>: 405,00

TESTADA – (cf) m: 13,50

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: sim

TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 335.990,00

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: 746,64
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 983,84
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,3177
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0016
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,27 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 07

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2023

DATA DA PESQUISA: 25/09/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Felício Vernaglia

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Jardim Brasilândia

CIDADE: Sorocaba

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) m<sup>2</sup>: 300,00

TESTADA – (cf) m: 10,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 400.000,00

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:	0,00 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.429,63
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,1914
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0010
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,19 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 08

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2023

DATA DA PESQUISA: 25/09/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Francisco Catalano

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Jardim Brasilândia

CIDADE: Sorocaba

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) m<sup>2</sup>: 150,00

TESTADA – (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 165.000,00

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: 990,00
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.026,77
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,0371
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0012
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,04 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 09

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2023

DATA DA PESQUISA: 25/09/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua João Leite do Canto

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Jardim Brasilândia

CIDADE: Sorocaba

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) m<sup>2</sup>: 300,00

TESTADA – (cf) m: 10,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 260.000,00

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: 780,00
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 970,31
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,2440
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0016
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,19 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 10

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2023

DATA DA PESQUISA: 25/09/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Major Arthur da Cunha Soares

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Vila Fiori

CIDADE: Sorocaba

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) m<sup>2</sup>: 300,00

TESTADA – (cf) m: 10,00

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\$): 210.000,00

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: 630,00
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 783,71
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,2440
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0019
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,19 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 11

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2023

DATA DA PESQUISA: 25/09/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Manoel Costa Pereira

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Jardim Brasilândia

CIDADE: Sorocaba

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) m<sup>2</sup>: 157,00

TESTADA – (cf) m: 8,06

PROF. EQUIV. (Pe): 19,48

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: sim

TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 150.000,00

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: 859,87
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 945,23
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,0993
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0014
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,05 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 12

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2023

DATA DA PESQUISA: 25/09/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Ministro Salgado Filho

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Vila Fiori

CIDADE: Sorocaba

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) m<sup>2</sup>: 330,00

TESTADA – (cf) m: 11,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 285.000,00

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: 777,27
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 943,83
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,2143
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0015
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,21 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 13

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2023

DATA DA PESQUISA: 25/09/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Ministro Salgado Filho

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Vila Fiori

CIDADE: Sorocaba

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) m<sup>2</sup>: 182,00

TESTADA – (cf) m: 6,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,33

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\$): 180.000,00

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: 890,11058
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.072,47
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,1891
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0014
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,08 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,11	

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 14

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2023

DATA DA PESQUISA: 25/09/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Alvarenga Peixoto

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Vila Fiori

CIDADE: Sorocaba

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) m<sup>2</sup>: 463,00

TESTADA – (cf) m: 8,55

PROF. EQUIV. (Pe): 54,15

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: irregular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: em aclive de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

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: 583,15
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 822,53
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,4105
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0022
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,30 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,11	

## ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 15

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2023

DATA DA PESQUISA: 25/09/2023

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Pedro Del Santoro

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Jardim Brasilândia

CIDADE: Sorocaba

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) m<sup>2</sup>: 480,00

TESTADA – (cf) m: 16,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: sim

TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 390.000,00

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: 731,25
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 995,53
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,3614
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0017
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,31 FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	

5.3. - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

Descrição: Terreno

Data: 25/09/2023

Fator Oferta/Transação: 0,90

Observação: NIHIL

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	Amin
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,000	125,00	0,20	100,00

**Descrição da Zona de Avaliação: residencial horizontal popular**

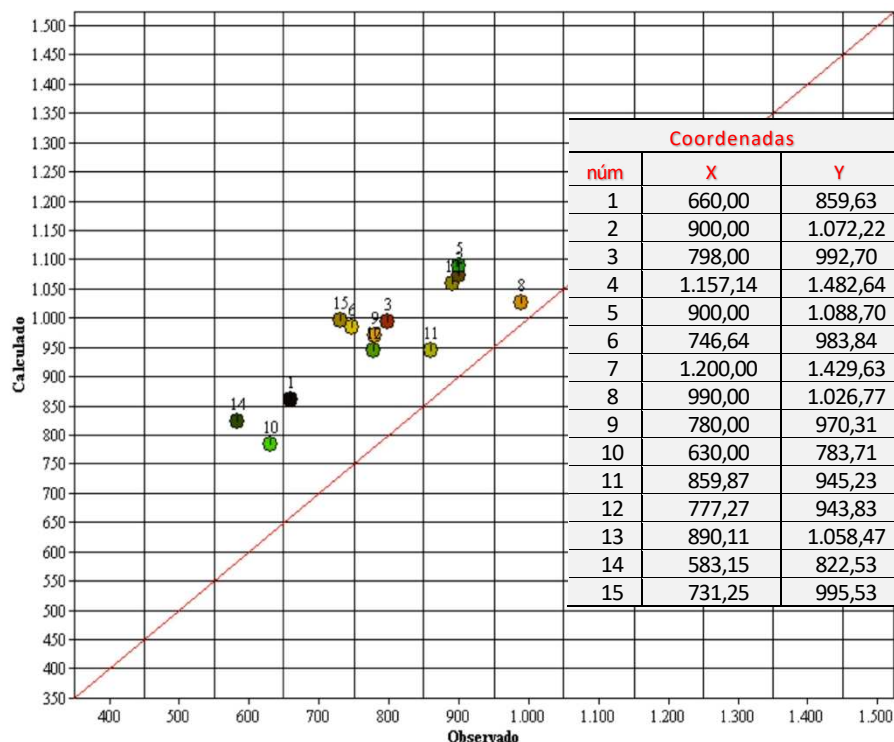
FATOR	ÍNDICE
( ) Localização	0,00
( ) Testada	12,50 metros
( ) Profundidade	22,00 metros
( ) Frentes Múltiplas	sim
(x) Área	150,00 metros quadrados
(x) Topografia	plano
( ) Consistência	seco

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor unitário	Homogeneização	Variação paradigma	Variação avaliando
1	Rua Alonco Muchon, SN	660,00	859,63	1,3025	1,0019
2	Rua Alvarenga Peixoto, SN	900,00	1.072,22	1,1914	1,0013
3	Rua Alvarenga Peixoto, SN	798,00	992,70	1,2440	1,0015
4*	Rua Benedito Galdino de Barros, SN	1.157,14	1.482,64	1,2813	1,0011
5	Rua Camargo Fleury, SN	900,00	1.088,70	1,2097	1,0014
6	Rua Felício Vernaglia, SN	746,64	983,84	1,3177	1,0016
7*	Rua Felício Vernaglia, SN	1.200,00	1.429,63	1,1914	1,0010
8	Rua Francisco Catalano, SN	990,00	1.026,77	1,0371	1,0012
9	Rua João Leite do Canto, SN	780,00	970,31	1,2440	1,0016
10	Rua Major Arthur da Cunha Soares, SN	630,00	783,71	1,2440	1,0019
11	Rua Manoel Costa Pereira, SN	859,87	945,23	1,0993	1,0014
12	Rua Ministro Salgado Filho, SN	777,27	943,83	1,2143	1,0015
13	Rua Ministro Salgado Filho, SN	890,11	1.058,47	1,1891	1,0014
14	Rua Ministro Salgado Filho, SN	583,15	822,53	1,4105	1,0022
15	Rua Pedro Del Santoro, SN	731,25	995,53	1,3614	1,0017

\* elementos expurgados do tratamento matemático

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS:

Média Unitários: 788,18  
 Desvio Padrão: 119,03  
 - 30%: 551,72  
 + 30%: 1.024,63  
 Coeficiente de Variação: 15,1000

### VALORES UNIT. HOMOGENEIZADOS:

Média Unitários: 964,88  
 Desvio Padrão: 94,22  
 - 30%: 675,42  
 + 30%: 1.254,35  
 Coeficiente de Variação: 9,7700

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo: Terreno nu  
 Modalidade: Venda  
 Data: 25/09/2023  
 Local: Rua Alvarenga Peixoto, 299  
 Solicitante: autos n° 0015762-69.2018  
 Área m²: 275,00  
 Média Saneada (R\$): 964,88

### FORMAÇÃO DOS VALORES:

Testada R\$: 0,00  
 Profundidade R\$: 0,00  
 Frentes Múltiplas R\$: 0,00  
 Fator Área R\$: 0,15  
**Valor Unitário (R\$/m²): 1.129,69**

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): AVALIANDO

Intervalo Mínimo: 1.084,93  
 Intervalo Máximo: 1.174,45

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): PARADIGMA

Intervalo Mínimo: 929,45  
 Intervalo Máximo: 1.000,31

## GRAU DE PRECISÃO III

### 5.4. - VALOR DO TERRENO

Valor do terreno = área (m<sup>2</sup>) x valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>)

Valor do terreno = 275,00 m<sup>2</sup> x R\$ 1.129,69/m<sup>2</sup>

**Valor do terreno = R\$ 310.664,75**

#### 5.5. - VALOR DA BENFEITORIA

Valor da casa = valor/m<sup>2</sup> construção (R8N) x tipificação x área const. x foc. x fator regional

Valor da casa = 1.957,54 x 1,056 x 123,88 x 0,418 x 0,75

**Valor da casa = R\$ 80.281,10**

#### 5.6. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor total do imóvel = valor do terreno + valor da benfeitoria

Valor total do imóvel = R\$ 310.664,75 + R\$ 80.281,10

**Valor total do imóvel = R\$ 390.945,85**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 390.945,85, ou, em termos comerciais, R\$ 391.000,00 (TREZENTOS E NOVENTA E UM MIL 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 R\$ 391.000,00 (TREZENTOS E NOVENTA E UM MIL REAIS).

## 7. - ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial de avaliação é constituído por 51 (cinquenta e uma) laudas e ilustradas somente em seus aversos, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada digitalmente.

Sorocaba, 26 de setembro de 2023.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SOROCABA**  
**FORO DE SOROCABA**  
**7ª VARA CÍVEL**  
 Rua 28 de Outubro, 691, Sala 106 - Alto da Boa Vista  
 CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP  
 Telefone: (15) 2102-8350 - E-mail: sorocaba7cv@tjsp.jus.br

**D E S P A C H O**

Processo nº: 0015762-69.2018.8.26.0602  
 Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO - Liquidação / Cumprimento / Execução - Causas Supervenientes à Sentença  
 Exequente: Central Paulista Informações e Investimentos Imobiliários Ltda. e outro  
 Executado: Thiago Monteiro Cardieri e outros

**CONCLUSÃO:** Em 10 de dezembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Exmo. Dr. José Elias Themer, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba-SP.

Abner Dos Santos Batista  
 Escrevente Técnico Judiciário

Vistos.

Tornem para o procedimento ARISP.

Com disposto no art. 689-A, do CPC e no Provimento 1625/09 do CSM-SP foi autorizada a realização de leilões por meios eletrônicos. Como expresso nas razões do referido provimento, tal mecanismo facilita o procedimento, aumenta a publicidade e o número de participantes, com evidente ganho de tempo e de recursos para a realização do ato.

Considerando, por fim, que o sistema prestigia os princípios da celeridade e da economia, DETERMINO A REALIZAÇÃO DOS LEILÕES/PRAÇAS POR MEIO ELETRÔNICO.

Conforme sugerido pela parte interessada, nomeio **FREDERICO FRAZÃO (Mais Leilões)**, com cadastro no Portal dos Auxiliares da Justiça.

O leilão se realizará nos moldes acima, observando-se rigorosamente o disposto no Provimento CSM 1625/2009.

Em primeiro pregão, o lance mínimo será o da avaliação e em segundo pregão será no mínimo de 60% do valor da avaliação.

Fixo a comissão devida ao gestor no valor de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. O pagamento far-se-á à vista.

Tratando-se de bem imóvel, o valor da avaliação deverá ser atualizado no dia da arrematação segundo a Tabela Prática do TJSP.

Intime-se o GESTOR para providenciar o quanto necessário à realização do leilão/praça.

Intime-se.

Sorocaba, 10 de dezembro de 2024.

José Elias Themer  
 Juiz de Direito