

ENG 9.

JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO
CREA-SP nº 148.005/D



483

C

Exmo. Sr. Dr. Julz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP

Autos nº 0010848-11.2008.8.26.0602
Processo físico

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 de EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL proposto por VALDIR DA SILVA em face de ANTONIO ONOFRE PADRÃO JUNIOR, ANTONIO ONOFRE PADRÃO e MARIA DA CONCEIÇÃO VAZ PADRÃO, 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: 01/fev/2022

100001295092764998

e-mail: engenheromolineiro@hoi.com.br

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. - A VIA PÚBLICA CONFRONTANTE	14
3.4. - O IMÓVEL PROPRIAMENTE DITO	15
3.4.1. - O terreno	15
3.4.2. - A edificação	16
4. - DIAGNÓSTICO DE MERCADO	36
5. - CÁLCULO E VALOR FINAL	37
5.1. - ELEMENTOS DE PESQUISA	37
5.2. - ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	41
5.3. - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	56
5.4. - VALOR DO TERRENO	58
5.5. - VALOR DA BENFEITORIA	59
5.6. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL	59
6. - CONCLUSÃO	59
7. - ENCERRAMENTO	60

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 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:

- o Norma NBR 14653-1 da ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas - Avaliação de bens - Parte 1 - Procedimentos gerais;
- o Norma NBR-14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas - Avaliação de bens - Parte 2 - Avaliação de bens - Imóveis urbanos;
- o Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital adequados para o ambiente geoeconômico local;
- o Norma Básica de Perícias em Engenharia do IBAPE/SP - Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP de 2002.
- o Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011 dos critérios recomendados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia,
- o 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	Qtd. 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 ajustes para o ajuste de fatores	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,4 a 7,50

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

graus	III	II	I
Pontos mínimos:	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

O grau de precisão, 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.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 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 imobili-

lâmbos 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:

$$C_f = (F_p \div Fr)^k$$

Na situação de: $Fr/2 \leq F_p \leq 2Fr$

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:

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

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

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

- 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
Active até 10%	0,95
Active até 20%	0,90
Active 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 vista adiante:

$$V_b = A \times V_u \times F_t \times F_{oc}$$

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

F_{oc} = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

- Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (F_{oc}) 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.

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

onde:

F_{oc} = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

R = valor residual corresponde ao padrão da edificação

K = coeficiente de Ross-Heidecke

$$K = (1 - E_c) \times \{1 - [l_e / l_r + (l_e / l_r)^2] / 2\}$$

onde:

K = coeficiente de Ross-Heidecke

E_c = depreciação decorrente do estado de conservação

l_e = idade da edificação na época de sua avaliação

l_r = vida referencial da edificação dependendo de sua tipologia

Para facilidade de aplicação, os fatores "FOC" foram planilhados na distribuição que se vê adiante:



TABELA DE ROSS-HEIDECHE

idade em % da vida útil	estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,991	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,489	0,245
4	0,979	0,976	0,985	0,900	0,802	0,654	0,454	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	0,878	0,784	0,638	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	0,900	0,857	0,764	0,623	0,443	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,438	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	0,590	0,417	0,218
22	0,868	0,863	0,844	0,795	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	0,768	0,685	0,560	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	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,645	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	0,685	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,668	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,649	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,629	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,609	0,603	0,590	0,556	0,496	0,404	0,287	0,150
54	0,589	0,582	0,569	0,537	0,479	0,390	0,277	0,145
56	0,569	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,548	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,527	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,490	0,480	0,450	0,400	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,390	0,317	0,220	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	0,166	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	0,140	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	0,096	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

- 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	50	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	60	20
		2.2.4 - Padrão Superior	60	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



- Fator de Tipificação Construtiva - é vinculado ao valor de "RBN" 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	0,789	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	2,552	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	3,036	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	0,482	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 919 do 1º C.R.I.A. de Sorocaba na forma abaixo reproduzida:

"IMÓVEL: o lote de terreno sob nº 6, da quadra 50 do Jardim Santa Rosália, medindo 12,00 x 30,00 m (doze metros de largura por trinta metros de comprimento) ou 360,00 metros quadrados, com frente para a rua Angelina Parolina Zocca, confrontando de um lado com o lote nº 7, de outro lado com os lotes 3, 4 e 5 e nos fundos com o lote 16."

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 do imóvel teve início na data e hora agendadas nos autos, estando presentes este perito e sua assistente profissional, a eng^o. Maria Gabriela Ramos Leonel, e:

Pela autora:

- o O engenheiro civil, Sr. José Eduardo Nalesso Camargo.

Pelo requerido:

- o Não houve acompanhamento.

O acesso ao imóvel foi franqueado pela atual locatária, que acompanhou as atividades e procedimentos de vistoria em todas as suas circunstâncias, não ocorrendo nenhum evento notável no transcurso dessa providência.

3.2. - A LOCALIDADE

o Ficha Técnica

Situação: Urbana

Disposição no Perímetro Urbano: Zona Nordeste

Zoneamento: Zona Residencial 2 – ZR2

Adensamento Populacional: alto

Predominância na Localidade: residencial

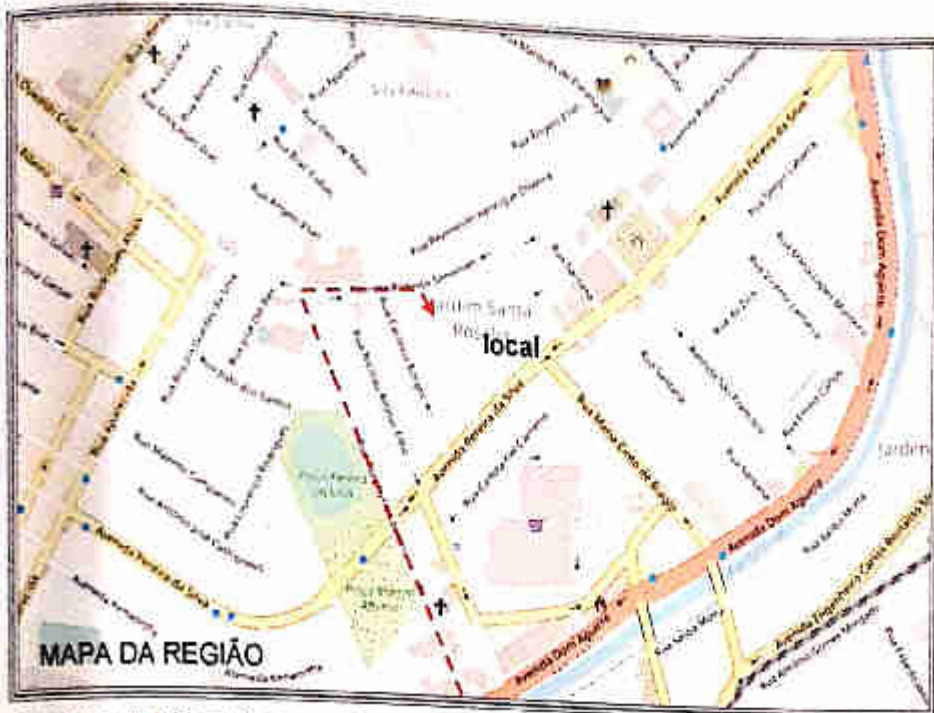
Padrão da Localidade: médio/alto

Distância ao centro da cidade: 3.200 m – 3,20 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)	()	()



Comentário (♦): Parte do percurso (sentido centro/bairro) para acessar o imóvel avaliando é indicada no mapa.

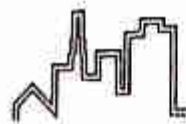
3.3. - A VIA PÚBLICA CONFRONTANTE

o Ficha Técnica

Denominação Oficial: Rua Angelina Parolina Zocca.

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 An-
gelina Parolina
Zucca, sentido
bairro Centro.

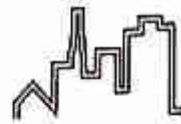


Comentário (●):
Vista da Rua An-
gelina Parolina
Zucca, sentido
centro-bairro.

3.4. - O IMÓVEL PROPRIAMENTE DITO

3.4.1. - O terreno

- o Ficha Técnica



caracterização: lote nº 06 da quadra 50 (edificado) – "Jardim Santa Rosália"
 disposição: meio da quadra
 fechamento: total
 formato: regular
 topografia: declive de até 5%
 superfície: seca
 testada: 12,00 metros
 profundidade equivalente: 30,00 metros
 área total: 360,00 metros quadrados



Comentário (★): Planta parcial do Jd. Santa Rosália, indicando em sua quadra 50 o lote nº 06;

3.4.2. - A edificação

o Ficha Técnica

Identificação: prédio nº 186 da Rua Angelina Parolina Zocca
 característica: edificação residencial
 uso atual: comercial
 nº de pavimentos: 03 (três)
 padrão predominante: superior
 condições gerais: integras
 vedação: tijolos cerâmicos
 cobertura: telhas de barro sobre laje
 esquadrias: metal/madeira
 área da edificação: 500,00 metros quadrados



499
C

Comentário (♦):
Vista da fachada
do imóvel avali-
ando, que apre-
senta fechamento
frontal por portão
metálico.



• CROQUI DO IMÓVEL



Comentário (♦): O croqui acima representa os três pavimentos do imóvel avaliando: superior, térreo e inferior, respectivamente, com a distribuição dos cômodos, totalizando uma área construída de 500,00 m².

• ÁREAS EXTERNAS



Comentário (●): Vista do corredor lateral esquerdo, de quem da rua direita, que dá acesso ao pavimento térreo do imóvel.



Comentário (●): Na lateral esquerda, de quem da rua direita, na uma rampa de acesso a garagem e pavimento inferior.



581
C

Comentário: (●):
Vista genérica da
paragem, que é
coberta e tem o
piso revestido por
cerâmica.



Comentário: (●):
Vista da garagem
sob outra pers-
pectiva.

Comentário: (●):
Junto à divisa da
lateral direita (de
quem dá a rua olha)
há duas áreas fe-
chadas que estão
desocupadas.

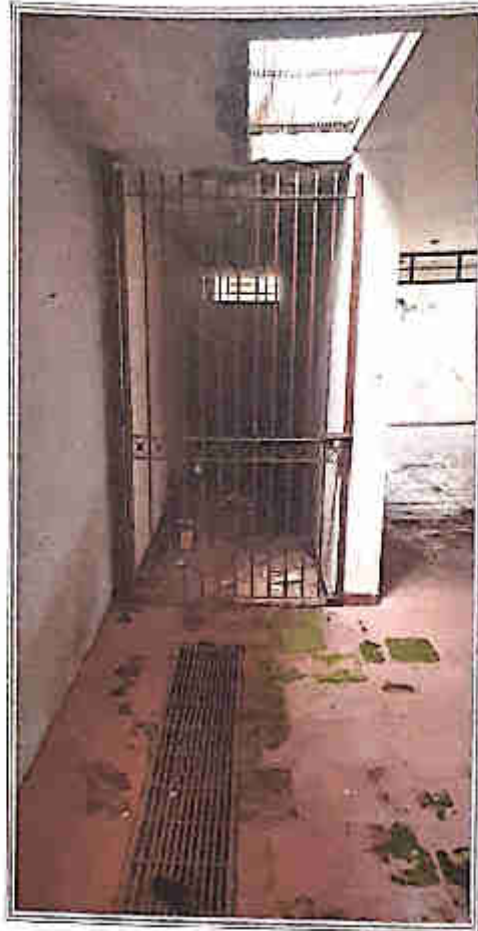




502

Atividade de Engenharia de Perícia

Comentário (♦): Vista genérica da área fechada do corredor lateral direito, sentido para quem da frente ao imóvel alfa.



Comentário (♦): Junto à divisa há também uma escada que fornece acesso ao pavimento térreo.



Comentário (♦): Vista dos fundos do imóvel, onde pode-se observar os três pavimentos.

Comentário (♦): Vista do corredor lateral esquerdo, sentido para quem dá frente ao imóvel alha.

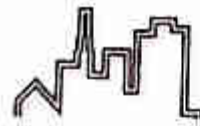




Comentário (●): A cobertura do imóvel é composta de estrutura de madeira e telhas cerâmicas. Alguns locais apresentam deslaminamento.



Comentário (●): A estrutura de madeira também se encontra muito deteriorada em alguns pontos.



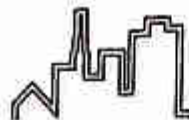
PAVIMENTO INFERIOR



Comentário (●): Vista da lavanderia. O piso do pavimento inferior é o mesmo verificado na garagem.



Comentário (●): Vista genérica do depósito próximo à escada.



Comentário (♦): Vista genérica de um dos cômodos que serve também como depósito de materiais.



Comentário (♦): O banheiro tem piso e as paredes revestidos em totalidade por peças cerâmicas.



• **TÉRREO**

Comentário (●):
A porta de entrada principal do pavilhão tem sua localização na lateral esquerda do imóvel, de quem se encontra.



Comentário (●):
A recepção tem piso revestido por peças cerâmicas e paredes e laje por pintura. Há uma parede também revestida por pedras.

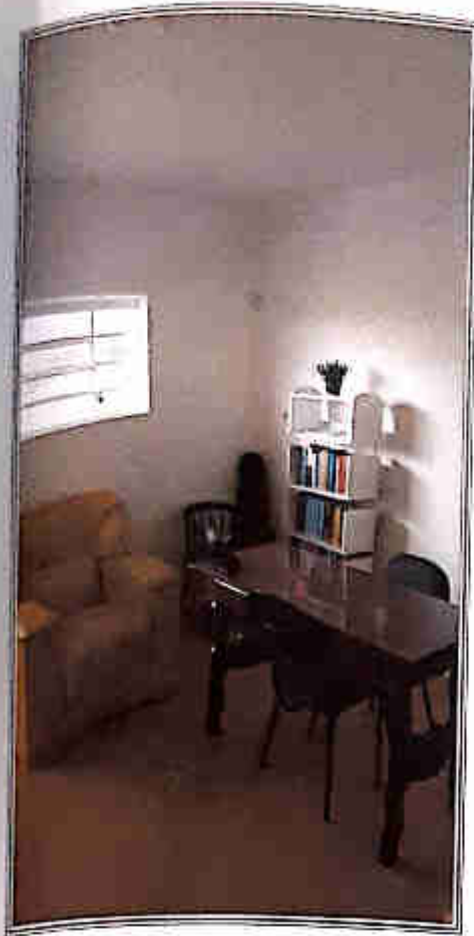
Comentário (●):
A ampla sala de espera ao lado da recepção.



Comentário (♥): Vista genérica do primeiro consultório.



Comentário (♥): Os pisos, paredes e taje são revestidos nos mesmos moldes da recepção.



Comentário (♦): Vista genérica do "escritório"



Comentário (♦): O escritório possui armários embudados e uma porta para a escada que dá acesso ao pavimento inferior.

Comentário: (+)
Vista geral da
cozinha. O piso e
as paredes são re-
vestidos por peças de
cerâmica.

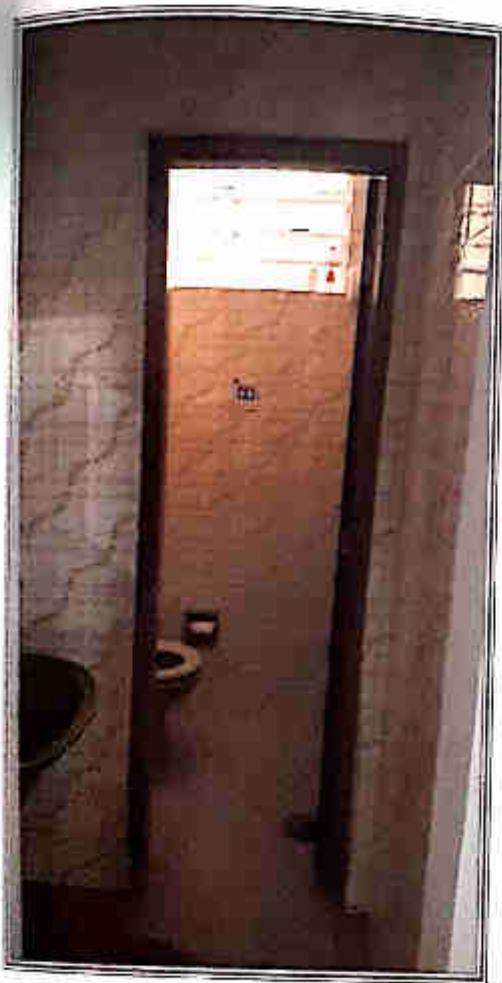


Comentário: (+)
A cozinha possui
armários em to-
das as paredes.

Comentário: (+)
Nos fundos há
uma ampla sala
de uso indistinto.



Comentário (●):
O piso desse cô-
modo difere dos
demais, sendo
constituído de pe-
ças de madeira.

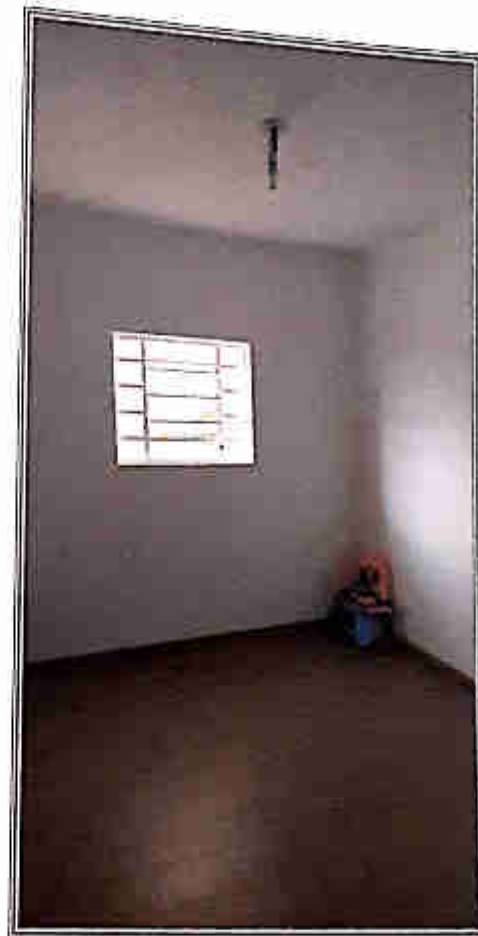


Comentário (●): O piso e as paredes do lavabo são
revestidos por peças cerâmicas.

PAVIMENTO SUPERIOR



Comentário (♦): O piso e as paredes deste banheiro são revestidos por peças cerâmicas.



Comentário (♦): Vista genérica da sala. O revestimento do piso do pavimento superior é laminado, diferentemente dos demais pavimentos.

Comentário (♦): Da sala (da foto anterior) se têm acesso a um corredor.



Comentário (♦): Esse corredor fornece passagem para dois consultórios.





Comentário (♦):
Vista genérica do
primeiro consultório.



Comentário (♦): Vista genérica do banheiro do consultório 1. O piso e as paredes são revestidos por peças cerâmicas.

Comentário (♦):
Vista genérica do
segundo consultório.



Comentário (♦): Vista genérica do banheiro do consultório 2. O piso e as paredes são revestidos por peças cerâmicas.



Comentário (●): Vista genérica do consultório 3. Os revestimentos e estado de conservação são os mesmos dos demais cômodos.



Comentário (●): Vista genérica do consultório 4.



4. - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta perfeita compatibilidade com o padrão das edificações existentes no bairro, que se formou a partir de 250 casas padronizadas da vila operária de Santa Rosália. A partir da década de 70 essas casas foram gradativamente reformadas até constituírem uma região nobre da cidade. Com a falta de segurança que adveio, aquele setor começou a ceder as suas construções para prestadores de serviços e afins.

O imóvel vistoriado tem dimensões e números de cômodos muito peculiares, mas o acabamento das suas dependências não foi modernizado, embora mantenham condições de conservação regulares nos ambientes mais frequentados, enquanto em vários outros são reclamados tratos de restauração mais intensivos, substituição de peças, equipamentos e materiais de acabamento e pintura.

O reflexo da pandemia viral conhecida como Covid 19 gera indefinição nos rumos da economia mundial, muito especialmente em nosso país, que foi alcançado no instante em que os índices econômicos registravam indícios de recuperação e retomada de investimentos dos setores produtivos. A dificuldade na administração da crise pôs a perder os avanços conquistados e o desemprego aumenta.

Paradoxalmente aos acontecimentos que alteraram o cotidiano do consumidor brasileiro, as transações imobiliárias seguem aquecidas, e até mais que antes, com expansão nos setores de edificações residenciais. Isso ocorre em todo o estado e mais perceptivelmente em Sorocaba.

A pesquisa de ofertas que se prestou a este estudo foi realizada durante o período do advento do contágio viral acima referido. Os cálculos avaliatórios serão realizados segundo a metodologia explanada no tópico 1.3 deste trabalho.

5. - CÁLCULO E VALOR FINAL5.1. - ELEMENTOS DE PESQUISA**ELEMENTO 01 - TERRENO**

Área: 530,00 m² (18,90 X 28,00 m)
 Topografia: plano
 Valor: R\$ 750.000,00
 Logradouro: Rua Antonio J. Castronovo esq. Rua Aparecida
 Bairro: Jardim Santa Rosália
 Anunciante: Sandra Regina Esposito Mendes
 Contato: (15) 3342-5204
 Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-santa-rosalia-2951592754.html>

**ELEMENTO 02 - TERRENO**

Área: 360,00 m² (12,00 X 30,00 m)
 Topografia: aclave
 Valor: R\$ 350.000,00
 Logradouro: Rua Dr. Lyscio Brandão de Camargo em frente ao nº 110
 Bairro: Jardim Santa Rosália
 Anunciante: Casabranca Mercado Imobiliário
 Contato: (15) 98129-9341
 Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-jardim-santa-rosalia-2937167067.html>

**ELEMENTO 03 - TERRENO**

Área: 432,50 m² (12,00 X 36,00 m)
 Topografia: leve aclave
 Valor: R\$ 750.000,00
 Logradouro: Avenida Pereira da Silva
 Bairro: Jardim Santa Rosália
 Anunciante: Sorocasas
 Contato: (15) 99194-0188
 Link oferta: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-432-m-sup2-venda-por-r\\$750.000ou-aluguel-2956016299.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-432-m-sup2-venda-por-r$750.000ou-aluguel-2956016299.html)



ELEMENTO 04 - TERRENO

Área: 336,00 m² (12,00 X 28,00 m)
Topografia: plano

Valor: R\$ 425.000,00

Logradouro: Rua Carlota Fiel Carneiros

Bairro: Jardim Santa Rosália

Anunciante: AE Patrimônio Consultores Imobiliários

Contato: (15) 3233-1700

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-santa-rosalia-2942711234.html>

**ELEMENTO 05 - TERRENO**

Área: 458,00 m² (11,40 X 42,80 m)
Topografia: plano

Valor: R\$ 480.000,00

Logradouro: Rua Aparecida

Bairro: Jardim Santa Rosália

Anunciante: EmaxImovel

Contato: (15) 2101-0909

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-santa-rosalia-2947156762.html>

**ELEMENTO 06 - TERRENO**

Área: 432,00 m² (15,00 X 28,80 m)
Topografia: plano

Valor: R\$ 350.000,00

Logradouro: Rua João dos Santos

Bairro: Jardim Santa Rosália

Anunciante: TB Imóveis

Contato: (15) 3222-2218

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-santa-rosalia-2958589616.html>

**ELEMENTO 07 - TERRENO**

Área: 360,00 m² (12,00 X 30,00 m)
Topografia: plano

Valor: R\$ 396.000,00

Logradouro: Rua Dr. Lyscio Brandão de Camargo

Bairro: Jardim Santa Rosália

Anunciante: Bel Chagas Imóveis

Contato: (15) 99724-3000

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-360-m-sup2-396.000-santa-rosalia-2947538844.html>



**ELEMENTO 08 - TERRENO**

Área: 330,00 m² (12,00 X 28,00 m)
Topografia: plano

Valor: R\$ 550.000,00

Logradouro: Rua João dos Santos

Bairro: Jardim Santa Rosália

Anunciante: Ribera Negócios Imobiliários

Contato: (15) 3232-1545

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-santa-rosalia-2941681958.html>

**ELEMENTO 09 - TERRENO**

Área: 360,00 m² (12,00 X 30,00 m)
Topografia: acive

Valor: R\$ 350.000,00

Logradouro: Rua Dr. Lyscio Brandão de Camargo

Bairro: Jardim Santa Rosália

Anunciante: AE Patrimônio Consultores Imobiliários

Contato: (15) 3233-1700

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-santa-rosalia-2942740828.html>

**ELEMENTO 10 - TERRENO**

Área: 360,00 m² (12,00 X 30,00 m)
Topografia: leve acive

Valor: R\$ 426.000,00

Logradouro: R. Carlota Fiel Carnelos ao lado do número 129

Bairro: Jardim Santa Rosália

Anunciante: Harea Imóveis

Contato: (15) 97401-0785

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-santa-rosalia-sorcaba-2950476688.html>

**ELEMENTO 11 - TERRENO**

Área: 720,00 m² (24,00 X 30,00 m)
Topografia: plano

Valor: R\$ 900.000,00

Logradouro: Rua Carolina Borghi

Bairro: Jardim Santa Rosália

Anunciante: AE Patrimônio Consultores Imobiliários

Contato: (15) 3233-1700

Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-santa-rosalia-2942685433.html>



ELEMENTO 12 - TERRENO

Área: 720,00 m² (24,00 X 30,00 m)
Topografia: plano
Valor: R\$ 1.000.000,00
Logradouro: Rua Nicolau Alonso Filho
Bairro: Jardim Santa Rosália
Anunciante: Qualidade Imóveis
Contato: (15) 3013-5773
Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-a-venda-santa-rosalia-2941352480.html>



ELEMENTO 13 - TERRENO

Área: 353,00 m² (13,94 X 26,68 m)
Topografia: aclone
Valor: R\$ 390.000,00
Logradouro: Rua Dr. Arlindo Luz
Bairro: Jardim Santa Rosália
Anunciante: AE Patrimônio Consultores Imobiliários
Contato: (15) 3233-1700
Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-ro-jardim-santa-rosalia-2942688052.html>



ELEMENTO 14 - TERRENO

Área: 360,00 m² (12,00 X 30,00 m)
Topografia: plano
Valor: R\$ 345.000,00
Logradouro: Rua Rev. Henrique de Oliveira Camargo ao lado do 374
Bairro: Jardim Santa Rosália
Anunciante: Imobiliária Jazz.com
Contato: (19) 3325-7051
Link oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-ultima-localizacao-no-jardim-2962011145.html>



ELEMENTO 15 - TERRENO

Área: 433,00 m² (11,79 X 40,96 m)
Topografia: aclone
Valor: R\$ 373.000,00
Logradouro: Alameda Kenworthy em frente ao 580
Bairro: Jardim Santa Rosália
Anunciante: Harea Negócios Imobiliários
Contato: (15) 3202-6214
Link oferta: <https://www.hareaimoveis.com.br/16949-terreno-em-sorocaba-2962011145.html>



ENG^o

JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO

CREA-SP nº 148.005/D



523
C

5.2. - ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 01

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2022
 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 DATA DA PESQUISA: 00/01/2022
 SETOR: CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Kenworthy
 BAIRRO: Jardim Santa Rosália CIDADE: Sorocaba -SP
 COM.P: NÚMERO:
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE GÁS
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A): 430,00
 ACESSIBILIDADE: direta
 TOPOGRAFIA: em declive até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco
 TESTADA - (cf) m: 11,79
 FORMATO: regular
 PROF. EQUIV. (Pe): 37,23
 ESQUINA: não

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certe
 MOBILIÁRIA:
 CONTATO:
 OBSERVAÇÃO:
 VALOR DO IMÓVEL (R\$): 373.000,00
 TELEFONE:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA	IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc	0,00	FT ADICIONAL 01	VALOR UNITÁRIO: 764,69
TESTADA Cf	-0,03	FT ADICIONAL 02	HOMOGENEIZAÇÃO: 739,92
PROFUNDIDADE Cpr	0,00	FT ADICIONAL 03	VARIAÇÃO: 0,9676
FRENTES MÚLTIPLAS Ce	0,00	FT ADICIONAL 04	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc	0,00	FT ADICIONAL 05	
ÁREA Ca	0,00	FT ADICIONAL 06	
TOPOGRAFIA Pl	0,00		

ENG^o

JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO

CREA-SP nº 148.005/D



Projeto de Engenharia e Consultoria Técnica

524

C

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 02

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2022
 DATA DA PESQUISA: 30/01/2022
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Pereira da Silva
 BAIRRO: Jardim Santa Rosália CIDADE: Sorocaba - SP
 COMP.: NÚMERO:
 CEP.: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE GÁS
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 432,50
 TESTADA - (cf) m: 12,00
 PROF. EQUIV. (Pe): 30,04
 ACESSIBILIDADE: direta
 FORMATO: regular
 ESQUINA: não
 TOPOGRAFIA: em alicive até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta
 VALOR DO IMÓVEL (R\$): 750.000,00
 IMOBILIÁRIA:
 TELEFONE:
 CONTATO:
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA	IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01	VALOR UNITÁRIO: 1.960,69
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.504,81
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03	VARIAÇÃO: 0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05	
ÁREA Ctr:	0,00	FT ADICIONAL 06	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 03

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2022

DATA DA PESQUISA: 30/01/2022

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio José Castronovo com a Rua Aparecida

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Santa Rosália

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: 530,00

TESTADA - (cf) m: 18,00

PROF. EQUIV. (Pe): 28,04

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 750.000,00

IMOBILIÁRIA:

TELEFONE:

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.273,58
TESTADA Cf: -0,12	FT ADICIONAL 02 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.057,66
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03 0,00	VARIAÇÃO: 0,8305
FRENTES MÚLTIPLAS Ccr: 0,00	FT ADICIONAL 04 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05 0,00	
ÁREA Ccr: 0,00	FT ADICIONAL 06 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: -0,05		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 04

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2022
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

DATA DA PESQUISA: 30/01/2022
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Aparecida
 COMP.:
 CEP.:

BAIRRO: Jardim Santa Rosália CIDADE: Sorocaba -SP
 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO
- REDE DE GÁS
- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Az) m²: 488,00
 ACESSIBILIDADE: direta
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m: 11,40 PROF. EQUIV. (Pe): 42,61
 FORMATO: regular ESQUINA: Não

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta
 IMOBILIÁRIA:
 CONTATO:
 OBSERVAÇÃO:

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 480.000,00

TELEFONE:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA	IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00
TESTADA Cf:	-0,03	FT ADICIONAL 02	0,00
PROFUNDIDADE Cpi:	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Fe:	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO:	885,25
		HOMOGENEIZAÇÃO:	818,09
		VARIAÇÃO:	0,9241
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 05

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2022

DATA DA PESQUISA: 30/01/2022

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Carlota Fiel Carneiros

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Santa Rosália 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: 336,00

TESTADA - (ct) m: 12,00

PROF. EQUIV. (Pe): 26,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 425.000,00

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: 1.138,39
TESTADA Cf: -0,04	FT ADICIONAL 02 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.040,71
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03 0,00	VARIAÇÃO: 0,9142
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: 0,01	FT ADICIONAL 06 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 06

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2022

DATA DA PESQUISA: 30/01/2022

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Carlota Fiel Carmelas

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Santa Rosália 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 (At) m²: 360,00

TESTADA - (ct) m: 12,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: em aliche até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 426.000,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA	IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00
TESTADA Ct:	-0,04	FT ADICIONAL 02	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Pt:	0,00		
			VALOR UNITÁRIO: 1.065,00
			HOMOGENEIZAÇÃO: 1.026,87
			VARIAÇÃO: 0,9642
			VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

ENG^o

JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO

CREA-SP nº 148.005/D



serviços de engenharia e consultoria técnica

589
C

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 07

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2022

DATA DA PESQUISA: 30/01/2022

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Carolina Borghi

NÚMERO:

BAIRRO: Jardim Santa Rosália CIDADE: Sorocaba - SP

COMP.:

UF: SP

CEP:

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: 720,00

TESTADA - (cf) m: 24,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 900.000,00

IMOBILIÁRIA:

TELEFONE:

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

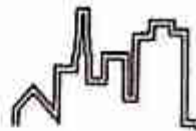
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA	IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00
TESTADA Cf:	-0,13	FT ADICIONAL 02	0,00
PROFUNDIDADE Cpr:	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Fe:	-0,05		
			VALOR UNITÁRIO: 1.125,00
			HOMOGENEIZAÇÃO: 923,12
			VARIAÇÃO: 0,8206
			VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999

ENG^o

JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO

CREA-SP n° 148.005/D



engenharia e
consultoria técnica

530

①

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 08

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2022

DATA DA PESQUISA: 30/01/2022

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Afonso Luz

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Santa Rosália 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: 353,00

TESTADA - (cf) m: 13,94

PROF. EQUIV. (Pe): 25,32

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: em declive 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: 994,33
TESTADA Cf: -0,06	FT ADICIONAL 02 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 990,42
PROFUNDIDADE Cq: 0,00	FT ADICIONAL 03 0,00	VARIAÇÃO: 0,9357
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 Fe: 0,00		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 09

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2022
 DATA DA PESQUISA: 30/01/2022
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Lyscio Brandão de Camargo NÚMERO:
 COMP.: BAIRRO: Jardim Santa Rosália CIDADE: Sorocaba -SP
 CSP: 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

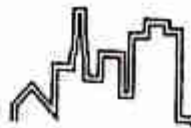
ÁREA (Ar) m²: 380,00 TESTADA - (ct) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: direta FORMATO: regular ESQUINA: não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 398.000,00
 IMOBILIÁRIA:
 CONTATO: TELEFONE:
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA	IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00
TESTADA Ct:	-0,04	FT ADICIONAL 02	0,00
PROFUNDIDADE Cpr:	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO:	990,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	905,05
		VARIAÇÃO:	0,9142
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9999



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 10

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2022

DATA DA PESQUISA: 30/01/2022

SETOR:

QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Lyscio Brandão de Camargo

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Santa Rosália 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 (A_T) m²: 380,00

TESTADA - (cf) m: 12,00

PROF. EQUIV. (P_e): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: em achte até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Onerosa

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 352.000,00

MOBILIÁRIA:

TELEFONE:

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA	IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02	0,00
PROFUNDIDADE Cpr:	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Fl:	0,00		
			VALOR UNITÁRIO: 875,00
			HOMOGENEIZAÇÃO: 843,67
			VARIAÇÃO: 0,9642
			VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 11

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2022

DATA DA PESQUISA: 30/01/2022

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Lydio Brandão de Camargo

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Santa Rosália 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 aclive de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00

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: 875,00
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 892,28
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 12

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2022

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

DATA DA PESQUISA: 00/01/2022

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua João dos Santos

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Santa Rosália 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 (A_t) m²: 432,00

TESTADA - (cf) m: 15,00

PROF. EQUIV. (Pe): 28,80

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: sim

TOPOGRAFIA: pleno

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Onera

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00

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: 729,17
TESTADA Cf: -0,08	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 635,91
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8721
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 Fe: -0,05		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 13

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2022

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

DATA DA PESQUISA: 30/01/2022

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua João dos Santos

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Santa Rosália

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 (A_t) m²: 330,00

TESTADA - (ct) m: 12,00

PROF. EQUIV. (Pe): 27,50

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: sim

TOPOGRAFIA: plano

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: 1.500,00
TESTADA Ct:	-0,04	FT ADICIONAL 02	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.371,29
PROFUNDIDADE Cpr:	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO: 0,9142
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:	-0,05			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 14

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2022.

DATA DA PESQUISA: 30/11/2022

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Nicolau Alonso Filho

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Santa Rosália 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 (A) m²: 720,00

TESTADA - (cf) m: 122400

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.000.000,00

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: 1.250,00
TESTADA Cf: -0,13	FT ADICIONAL 02 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.025,69
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03 0,00	VARIAÇÃO: 0,8206
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 15

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2022

DATA DA PESQUISA: 30/01/2022

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Reverendo Henrique de Oliveira Camargo

NÚMERO:

COMP.:

BAIRRO: Jardim Santa Rosália 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 (A_t) m²: 360,00

TESTADA - (cf) m: 12,00

PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE: direta

FORMATO: regular

ESQUINA: não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 345.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA	IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00
TOPOGRAFIA Fe:	-0,05		
			VALOR UNITÁRIO: 862,50
			HOMOGENEIZAÇÃO: 788,49
			VARIAÇÃO: 0,9142
			VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999

5.3. - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

Descrição: Terreno

Data: 30/01/2022

Fator Oferta/Transação: 0,90

Observação: NIHIL

ZONA DE AVALIAÇÃO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	Arnín
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

FATOR

ÍNDICE

()	Localização	1,00
(x)	Testada	12,00 metros
()	Profundidade	30,00 metros
()	Frentes Múltiplas	não
()	Área	360,00 metros quadrados
(x)	Topografia	caído para os fundos até 5%
()	Consistência	seco

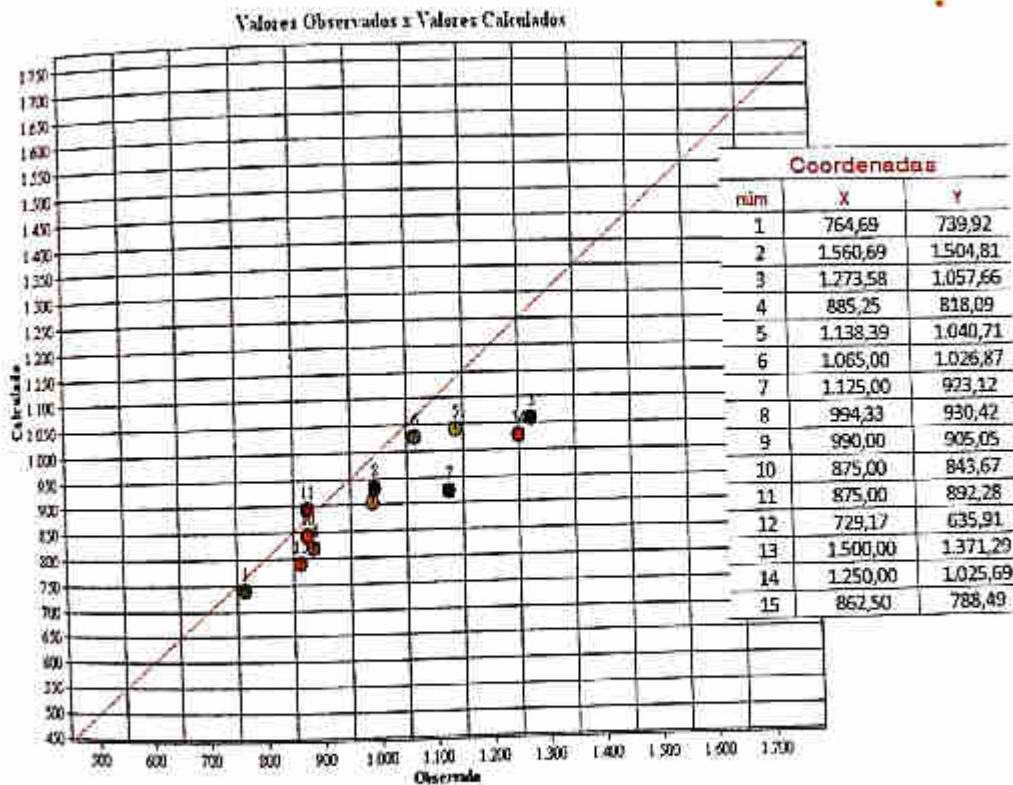


MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor unitário	Homogeneização	Varição paradigma	Varição avaliando
1	Alameda Kenworthy, SN	764,69	739,92	0,9676	1,0000
2*	Avenida Pereira da Silva, SN	1.560,69	1.504,81	0,9642	1,0000
3	Rua Antonio José Castronovo, SN	1.273,58	1.057,66	0,8305	0,9999
4	Rua Aparecida, SN	885,25	818,09	0,9241	1,0000
5	Rua Carlota Fiel Camelos, SN	1.138,39	1.040,71	0,9142	1,0000
6	Rua Carlota Fiel Camelos, SN	1.065,00	1.026,87	0,9642	1,0000
7	Rua Carolina Borghi, SN	1.125,00	923,12	0,8206	0,9999
8	Rua Dr. Arlindo Luz, SN	994,33	930,42	0,9357	1,0000
9	Rua Dr. Lyscio Brandão de Camargo, SN	990,00	905,05	0,9142	0,9999
10	Rua Dr. Lyscio Brandão de Camargo, SN	875,00	843,67	0,9642	1,0000
11	Rua Dr. Lyscio Brandão de Camargo, SN	875,00	892,28	1,0197	1,0001
12*	Rua João dos Santos, SN	729,17	635,91	0,8721	0,9999
13*	Rua João dos Santos, SN	1.500,00	1.371,29	0,9142	1,0000
14	Rua Nicolau Alonso Filho, SN	1.250,00	1.025,69	0,8206	0,9999
15	Rua Rev. Henrique de O. Camargo, SN	862,50	788,49	0,9142	0,9999

* elementos expurgados do tratamento matemático

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS:

Média Unitários: 1.008,23
 Desvio Padrão: 163,59
 -30%: 705,76
 +30%: 1.310,70
 Coeficiente de Variação: 16,2300

VALORES UNIT. HOMOGENEIZADOS:

Média Unitários: 916,00
 Desvio Padrão: 105,73
 -30%: 641,20
 +30%: 1.190,80
 Coeficiente de Variação: 11,5400

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo: Terreno nu
 Modalidade: Venda
 Data: 30/01/2022
 Local: Rua Carolina Parolina Zocca, 186
 Solicitante: autos nº 0010848-11.2008
 Área m²: 360,00
 Média Saneada (R\$): 916,00

FORMAÇÃO DOS VALORES:

Testada R\$: 0,04
 Profundidade R\$: 0,00
 Frentes Múltiplas R\$: 0,00
 Fator Área R\$: 0,00
Valor Unitário (R\$/m²): 950,01

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

Intervalo Mínimo: 885,66
 Intervalo Máximo: 1.014,36

Intervalo Mínimo: 874,40
 Intervalo Máximo: 957,60

GRAU DE PRECISÃO III

5.4. - VALOR DO TERRENO

Valor do terreno = área (m²) x valor unitário (R\$/m²)

Valor do terreno = 360,00 m² x R\$ 950,01/m²

Valor do terreno = R\$ 342.003,60

5.5. - VALOR DA BENFEITORIA

valor da casa = valor/m² construção (R8N) x tipificação x área construída x foc. x fator Regional

Valor da casa = 1.753,81 x 1,776 x 500,00 x 0,347 x 0,75

Valor da casa = R\$ 405.309,00

5.6. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

Valor total do imóvel = R\$ 342.003,60 + R\$ 405.309,00

Valor total do imóvel = R\$ 747.312,60

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 747.312,60, ou, em termos comerciais, R\$ 747.310,00 (SETECENTOS E QUARENTA E SETE MIL, TREZENTOS E DEZ 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\$ 747.310,00 (SETECENTOS E QUARENTA E SETE MIL, TREZENTOS E DEZ REAIS).

7. - ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial de avaliação é constituído por 60 (sessenta) laudas e ilustradas somente em seus aversos, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada digitalmente.

Sorocaba, 01 de fevereiro de 2022.

MOLINEIRO & ENGENHEIROS ASSOCIADOS
- Perícia de Engenharia e Consultoria Técnica -

eng^o José Eduardo Molineiro
Perito Oficial