

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juízo de Direito da 6ª Vara Cível

Comarca de Sorocaba – Estado de São Paulo

Processo nº. 0010284-32.2008.8.26.0602
Ação: *EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL*
Requerente: LORD INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS
PLÁSTICAS LTDA.
Requeridos: ASTER PRODUTOS MÉDICOS LTDA. E OUTRO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

EDWARD MALUF JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2

Membro Titular do IBAPE-SP

Índice

1. PRESSUPOSTO	5
1.1. OBJETIVO DO TRABALHO	5
1.2. RESUMO DOS AUTOS	5
1.3. DOS DOCUMENTOS	6
1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	6
2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	8
2.1. AVALIAÇÃO DE APARTAMENTO	9
2.2. AVALIAÇÃO DE TERRENO	10
2.3. AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS	11
2.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	11
2.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	13
3. DILIGÊNCIAS	15
4. IMÓVEL 1 – MATRÍCULA Nº. 14.362 DO 2º CRI DE SOROCABA	16
4.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	16
4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	17
4.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	20
4.4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	49
4.4.1. ANÁLISE DE MERCADO	49
4.4.2. VALOR DO TERRENO	50
4.4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS	53
4.4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	54
4.4.5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	55
5. IMÓVEL 2 – MATRÍCULA Nº. 16.468 DO 2º CRI DE SOROCABA	56
5.1. LOCALIZAÇÃO DO TERRENO	56
5.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	57
5.3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	60
5.4. AVALIAÇÃO DO TERRENO	66
5.4.1. ANÁLISE DE MERCADO	66
5.4.2. VALOR DO TERRENO	67
5.4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS	70
5.4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	71
5.4.5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	72

6. IMÓVEL 3 – MATRÍCULA Nº. 57.030 DO 2º CRI DE SOROCABA	73
6.1. LOCALIZAÇÃO DO APARTAMENTO	73
6.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	74
6.3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	77
6.4. CARACTERIZAÇÃO DO APARTAMENTO	84
6.5. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO	96
6.5.1. ANÁLISE DE MERCADO	96
6.5.2. VALOR DO APARTAMENTO	96
6.5.3. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	98
7 IMÓVEL 4 – MATRÍCULA Nº. 51.625 DO 2º CRI DE SOROCABA	99
7.1. LOCALIZAÇÃO DO APARTAMENTO	99
7.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	100
7.3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	103
7.4. CARACTERIZAÇÃO DO APARTAMENTO	109
7.5. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO	122
7.5.1. ANÁLISE DE MERCADO	122
7.5.2. VALOR DO APARTAMENTO	122
7.5.3. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	124
8. QUESITOS.....	125
8.1. DA REQUERENTE (FLs. 769 E 771 DOS AUTOS)	125
9. CONCLUSÃO TÉCNICA	127
10. ENCERRAMENTO	128
ANEXO I	129
ANEXO II	135
ANEXO III	146
ANEXO IV	157

1. PRESSUPOSTO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

Instruir a perícia determinada em fls. 764/765 dos autos da ação de “*EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL*”, que LORD INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS PLÁSTICAS LTDA. promove contra ASTER PRODUTOS MÉDICOS LTDA. E OUTRO, processo n°. 0010284-32.2008.8.26.0602, em trâmite por este D. Juízo e Cartório da 6ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba.

O presente trabalho consiste na aferição dos valores de mercado dos 04 (*quatro*) imóveis penhorados nos autos, representados pelas matrículas n.ºs. 14.362, 16.468, 51.625 e 57.030, todas do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

1.2. RESUMO DOS AUTOS

De acordo com os autos, a requerente é credora dos requeridos, sendo declarado através do Termo de Penhora emitido em 31 de janeiro de 2.013 (fls. 420), a penhora dos imóveis representados pelas matrículas n.ºs. 14.362, 16.468, 51.625 e 57.030, todas do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, todos de propriedade de Ubiratan Zachetti.

Em fls. 764/765 dos autos foi determinada a realização da avaliação dos 04 (*quatro*) imóveis penhorados.

1.3. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim eleger a adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, nele colhendo a seguinte peça:

- **Fls. 420:** Termo de Penhora, datado de 31 de janeiro de 2.013, referente à penhora dos imóveis registrados sob os n.ºs. 14.362, 16.468, 51.625 e 57.030, todas do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba.
- **Fls. 552/558:** Certidão da matrícula n.º. 14.362, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba.
- **Fls. 564/568:** Certidão da matrícula n.º. 51.625, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba.
- **Fls. 559/563:** Certidão da matrícula n.º. 57.030, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba.
- **Fls. 579/583:** Certidão da matrícula n.º. 16.468, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba.

1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou primeiramente de estudo aos autos, diligências para vistoria aos imóveis para constatação “*in loco*” de suas características e obtenção de relatório fotográfico.

A partir de então foram coletadas ofertas nos mercados imobiliários de interesse (regiões distintas e tipos de imóveis distintos), através de observação de imóveis à venda, com posterior consulta de valores.

Assim, foi possível completar os estudos técnicos avaliatórios, as análises estatísticas, os cálculos necessários para apurar os valores de mercado de cada 01 (*um*) dos 04 (*quatro*) imóveis avaliados, resposta dos quesitos formulados e elaboração do *Laudo Técnico de Avaliação*.

2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conforme mencionado anteriormente, após estudo dos autos, procedeu-se as vistorias dos imóveis para cadastro de suas características e análise visual “*in loco*”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante as vistorias, além do levantamento de dados relativos aos imóveis avaliandos, é feita também a verificação dos mercados imobiliários nas regiões de situação dos imóveis, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

As avaliações dos terrenos e dos apartamentos tem como base pesquisas imobiliárias de elementos à venda, situados nas imediações dos imóveis avaliandos e/ou no próprio empreendimento (caso dos apartamentos), compondo amostras passíveis de comparação, sendo os cálculos dos valores unitários obtidos através de análises estatísticas com auxílio de *software* específico de engenharia de avaliações.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

Os valores de mercado obtidos seguem as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653-2/2011 – Avaliação de Bens e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos.

2.1. AVALIAÇÃO DE APARTAMENTO

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

Neste caso, seguindo o critério devidamente recomendado pelas normas, inclusive a Norma de Avaliações do IBAPE, existindo elementos divergentes aplica-se o tratamento por fatores, prescrito no Anexo B da NBR 14.653-2, visando à homogeneização, obtendo uma amostra segura e passível de comparação.

Para o valor unitário da construção emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R₈N.

O apartamento também será depreciado em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação.

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

A amostra composta de elementos válidos encontra-se relacionada no Anexo IV, salientando as características dos apartamentos à venda, obtidas por consultas pelos telefones indicados nas placas observadas nas adjacências e em sites na internet.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento das amostras, será aplicada a análise pela média, com limite de ± 30 % em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado.

2.2. AVALIAÇÃO DE TERRENO

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

Neste caso, seguindo o critério devidamente recomendado pelas normas, inclusive a Norma de Avaliações do IBAPE, existindo elementos divergentes aplica-se o tratamento por fatores, prescrito no Anexo B da NBR 14.653-2, visando à homogeneização, obtendo uma amostra segura e passível de comparação.

Os fatores utilizados para o tratamento técnico seguem relacionados no Anexo I do presente trabalho.

As amostras compostas de elementos válidos encontram-se relacionadas nos Anexos II e III, salientando as características dos imóveis à venda, obtidas por consultas pelos telefones indicados nas placas observadas nas adjacências e em sites na internet.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento das amostras, será empregado o *Geo Avaliar Pro*, aplicando-se a análise pela média, com limite de ± 30 % em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado.

2.3. AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS

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

Para o valor unitário da construção emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R₈N.

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

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

2.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

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

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

Sendo:

V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor da benfeitoria

FC → fator de comercialização

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

Então, o cálculo do valor do imóvel seguirá a expressão seguinte:

$$V_i = V_t + V_b$$

Com:

V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor da benfeitoria

2.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação e o grau de precisão, em função do mercado e das informações que dele possam ser extraídas.

As tabelas a seguir especificam os graus de precisão e fundamentação conforme os métodos utilizados e informações apresentadas no presente trabalho, seguindo a NBR 14.653/11, Parte 2.

- **Tratamento por fatores**

Tab. 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	caracterização do imóvel avaliando	completa quanto a todos os fatores analisados	completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	adoção de situação paradigma
2	quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	identificação dos dados de mercado	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	apresentação de informações relativas a todas as características os dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a 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.				

Tab. 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores			
descrição	Grau		
	III	II	I
amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

- Método de quantificação do custo de benfeitorias**

Tab. 6- Grau fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias				
		Grau		
item	Descrição	III	II	I
1	estimativa do custo direto	pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	pela elaboração de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	pela elaboração de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	calculado	justificado	arbitrado
3	depreciação física	calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	arbitrada

Tab. 7 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método de quantificação do custo de benfeitorias			
Graus	III	II	I
pontos mínimos	7	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

- Método Evolutivo**

Tab. 10 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo				
		Grau		
item	Descrição	III	II	I
1	estimativa do valor do terreno	grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	estimativa dos custos de reedificação	grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	fator de comercialização	inferido em mercado semelhante	justificado	arbitrado

Tab. 11 - Enquadramento do laudo segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo			
Graus	III	II	I
pontos mínimos	8	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

3. DILIGÊNCIAS

Conforme agendamento via processo (fls. 811), a vistoria dos imóveis penhorados foi agendada para o dia 26 de setembro de 2.023.

Porém, na data determinada não foi possível vistoriar um dos imóveis, sendo necessário proceder a nova diligência no dia 27 de setembro de 2.023.

Assim, os imóveis penhorados identificados neste trabalho pericial como “Imóvel 1” (matrícula nº. 14.362), “Imóvel 2” (matrícula nº. 16.468) e “Imóvel 3” (matrícula nº. 57.030) foram vistoriados no dia 26 de setembro de 2.023, na companhia dos nomes relacionados abaixo:

- ✓ Sr. Bruno Henrique de Oliveira (*representante da requerente*);
- ✓ Dr. Guilherme Henrique Ferrari (*procurador da requerente*);
- ✓ Sr. Ubiratan Zachetti (*requerido*);
- ✓ Sr. Márcio (*inquilino do Imóvel 1*);
- ✓ Sra. Nísia (*inquilina do Imóvel 3*).

O imóvel penhorado identificado neste trabalho pericial como “Imóvel 4” (matrícula nº. 51.625) foi vistoriado no dia 27 de setembro de 2.023, na companhia do nome relacionado abaixo:

- ✓ Sr. Renato (*inquilino do Imóvel 4*).

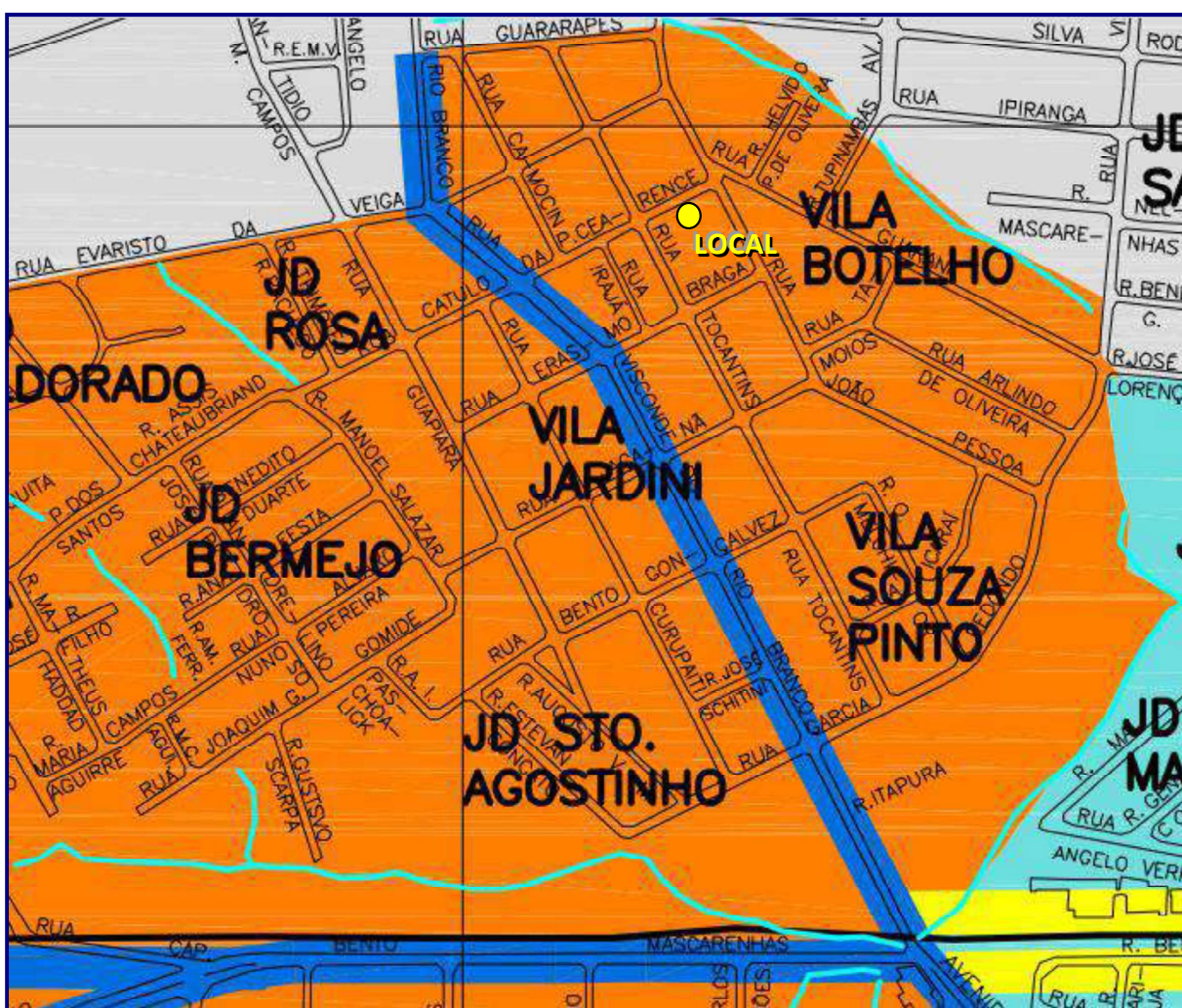
Durante a visita foram obtidos relatórios fotográficos das características dos imóveis objetos da presente avaliação, além de verificar o mercado imobiliário das regiões de localização dos imóveis.

4. IMÓVEL 1 – MATRÍCULA Nº. 14.362 DO 2º CRI DE SOROCABA**4.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O “Imóvel 1” se localiza na Rua Catulo da Paixão Cearense, nº. 37, Vila Jardini, perímetro urbano deste Município de Sorocaba/SP, conforme demonstra a imagem abaixo, processada e extraída do programa *Google Earth Pro*.



Pode-se verificar que a região de localização do “Imóvel 1” está inserida no perímetro urbanizado da cidade de Sorocaba, mais precisamente na região de zoneamento residencial, classificada como ZR 2 – Zona Residencial 2 (hachura na cor laranja), segundo o *Mapa de Zoneamento da Cidade de Sorocaba*.



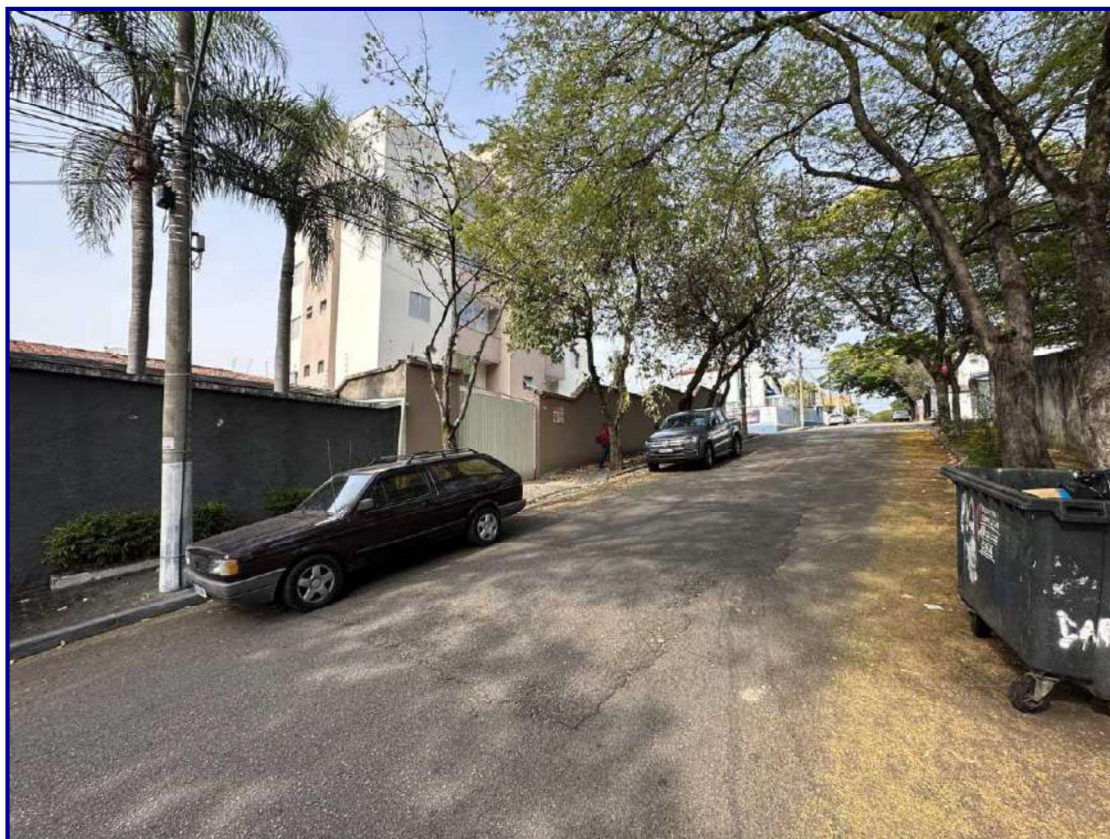
Na região do bairro Vila Jardini predomina-se a ocupação de imóveis para fins residenciais, porém, o bairro também apresenta ampla presença de estabelecimentos comerciais e estabelecimentos de prestadores de serviços.

Considerando o aspecto residencial, a região em estudo apresenta alta densidade e através de análise visual “*in loco*” se constata características que atribuem ao local *status* econômico-social *médio*, com propensão de assim permanecer de médio a longo prazo.

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

O sistema viário da região ao redor do “Imóvel 1” se encontra totalmente pavimentado, bem como apresenta calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais e sinalização de trânsito.

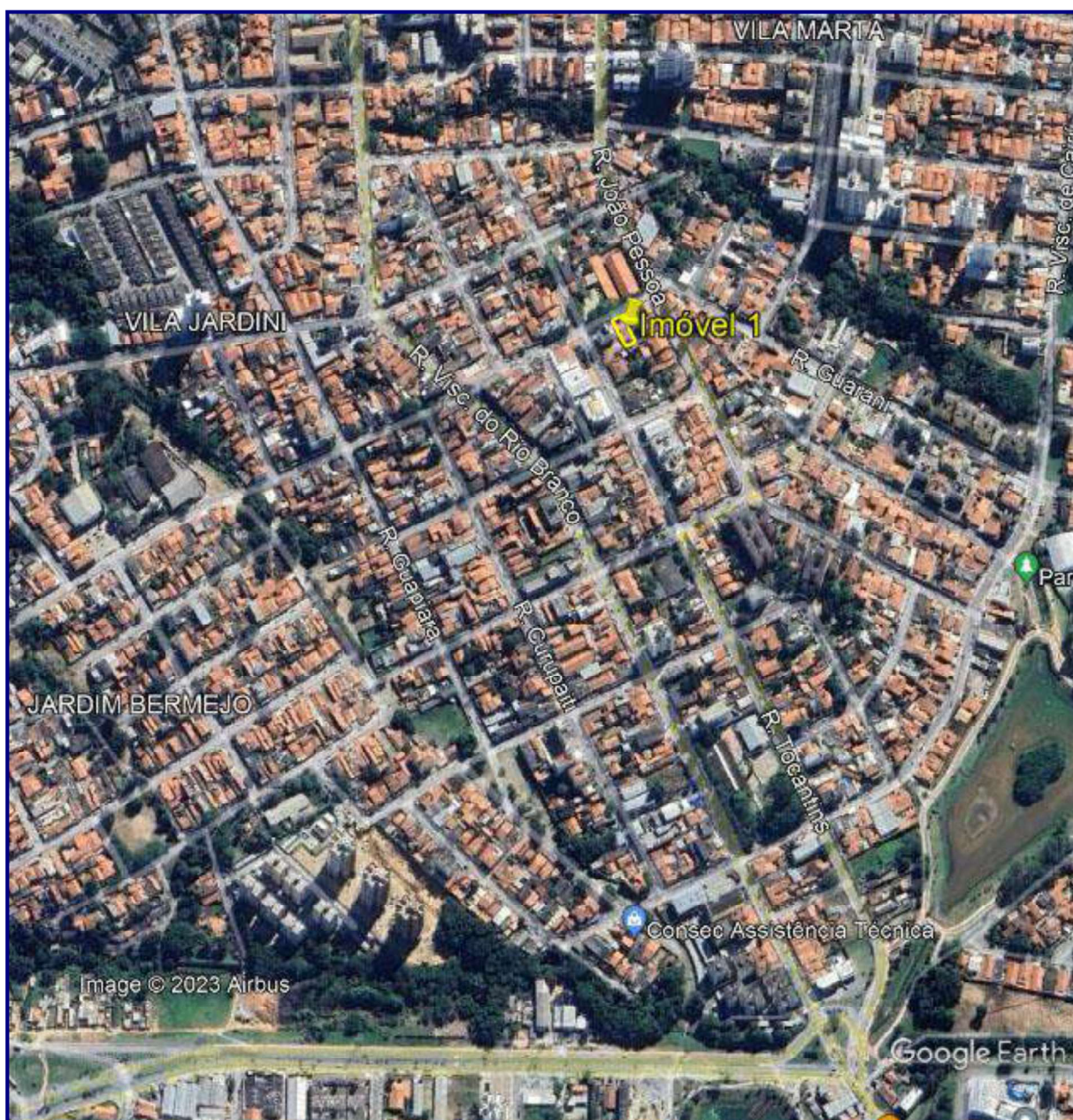
A fotografia a seguir mostra a Rua Catulo da Paixão Cearense, onde se localiza o “Imóvel 1”, exemplificando as características do sistema viário e de alguns melhoramentos encontrados no bairro.



Nesta região da cidade podem-se encontrar aspectos físicos favoráveis à ocupação, abrangendo topografia predominantemente plana, com pontos de alicve/declive, e extensão superficial seca.

Esta região também é dotada de serviços básicos e comunitários, tais como, escola, praça pública, centro de lazer, entre outros.

A ilustração abaixo exibe uma imagem via satélite da ocupação da região, destacando-se a localização do “Imóvel 1”.



4.3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na matrícula n°. 14.362, emitida pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba e encartada às fls. 552/558 dos autos, é possível verificar a descrição do terreno do “Imóvel 1”, conforme transcrito a seguir:

*“**IMÓVEL**:-UM TERRENO, situado nesta cidade, constituído de parte dos lotes n°s. 01, 02 e 03 (fundos), da quadra 19, da Vila Jardini, com frente para a rua Catulo da Paixão Cearense, medindo 10,00 metros de largura por 30,00 metros e comprimento, encerrando a área de 300,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com os remanescentes dos lotes n°s. 01, 02 e 03, do lado esquerdo, com os lotes n°s. 16, 17 e 18 e nos fundos com o lote n°. 04.”*

Conforme descrito anteriormente, a área do terreno do “Imóvel 1” perfaz um total de:

300,00 m²

Os aspectos físicos do terreno são caracterizados por topografia plana e extensão superficial seca.

No “Imóvel 1” encontram-se instalados os seguintes melhoramentos: energia elétrica domiciliar; água potável; esgoto canalizado; rede de telefonia e rede lógica.

As divisas laterais e dos fundos são constituídas por muros de alvenaria e construções vizinhas e, de acordo com as dimensões indicadas no título de domínio, o perímetro do terreno possui formato regular, bem como se situa no meio da quadra.

A fachada do “Imóvel 1” pode ser observada na fotografia abaixo, a qual possui 10,00 metros de frente projetada para a Rua Catulo da Paixão Cearense.



Conforme identificado na Av. 5 da matrícula 14.362, datada em 26 de agosto de 2.005, o imóvel conta com um prédio com área construída de 135,88m².

Porém, durante a vistoria do “Imóvel 1”, a perícia constatou a existência de 04 (*quatro*) benfeitorias, sendo casa principal, edícula, depósito1 e depósito 2. Por possuírem diferentes características, as benfeitorias citadas serão avaliadas separadamente.

- **Casa Principal**

A benfeitoria em questão é composta por sala da estar; sala de jantar; cozinha; lavanderia; três dormitórios, sendo uma suíte; banheiro social; lavandeira; área da churrasqueira e duas garagens; totalizando uma área construída de 151,52m², conforme levantamento realizado no local pela perícia.

De forma geral, a edificação é composta por paredes de alvenaria revestidas por argamassa comum; pintura em tinta látex; os ambientes molháveis contam com paredes revestidas por azulejo; cobertura composta por telhas cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira; uma das garagens conta com forração em madeira, a área da churrasqueira desprovida de forração e os demais ambientes possuem forração em laje; piso revestido por placas cerâmicas; esquadrias de madeira, de metal e de vidro temperado.

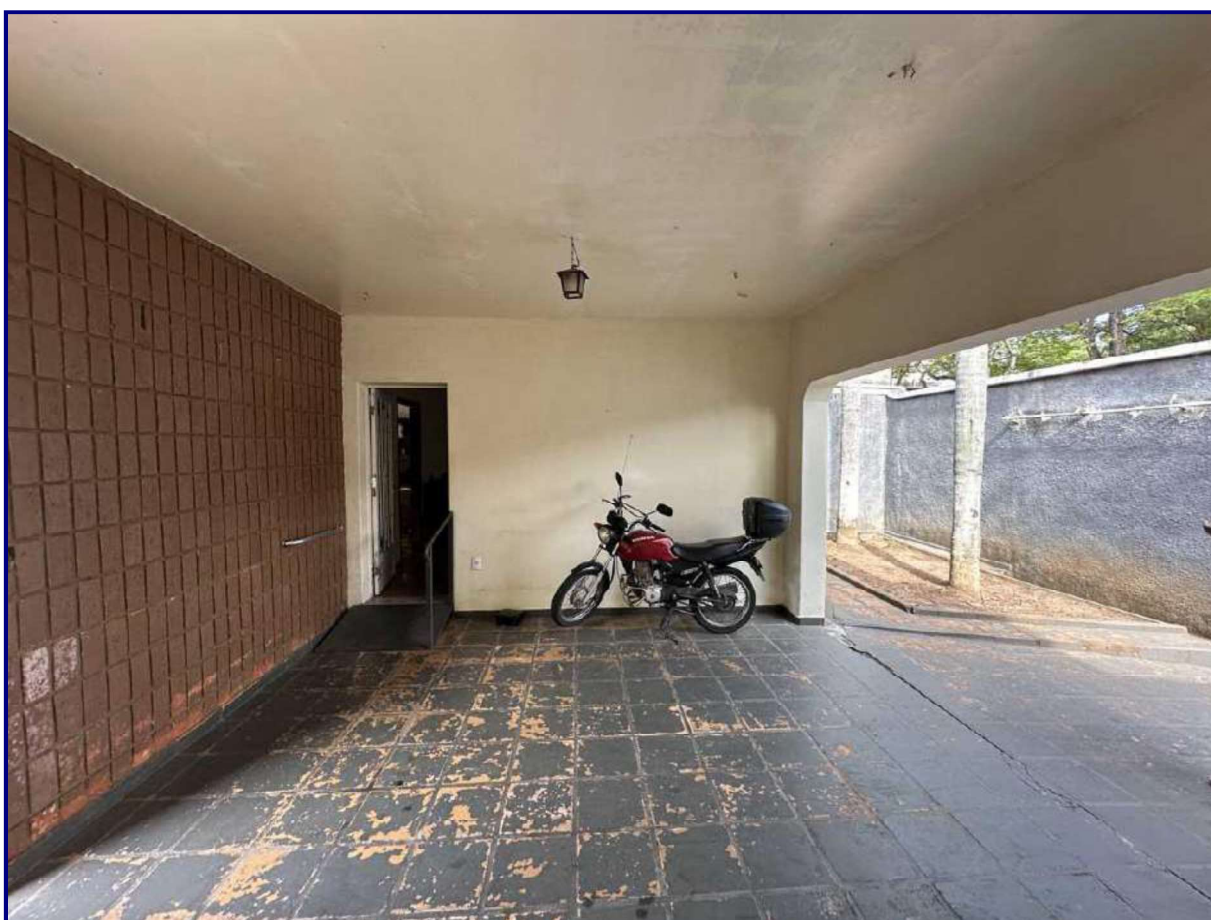
A casa principal se trata de uma edificação de classe “Residencial”, do grupo “Casa” e padrão “Médio”, com idade aparente de 30 (*trinta*) anos e estado de conservação classificado tecnicamente como “regular a reparos simples”.

As fotografias encartadas a seguir demonstram as constatações e as particularidades de cada um dos ambientes que compõem a casa principal.

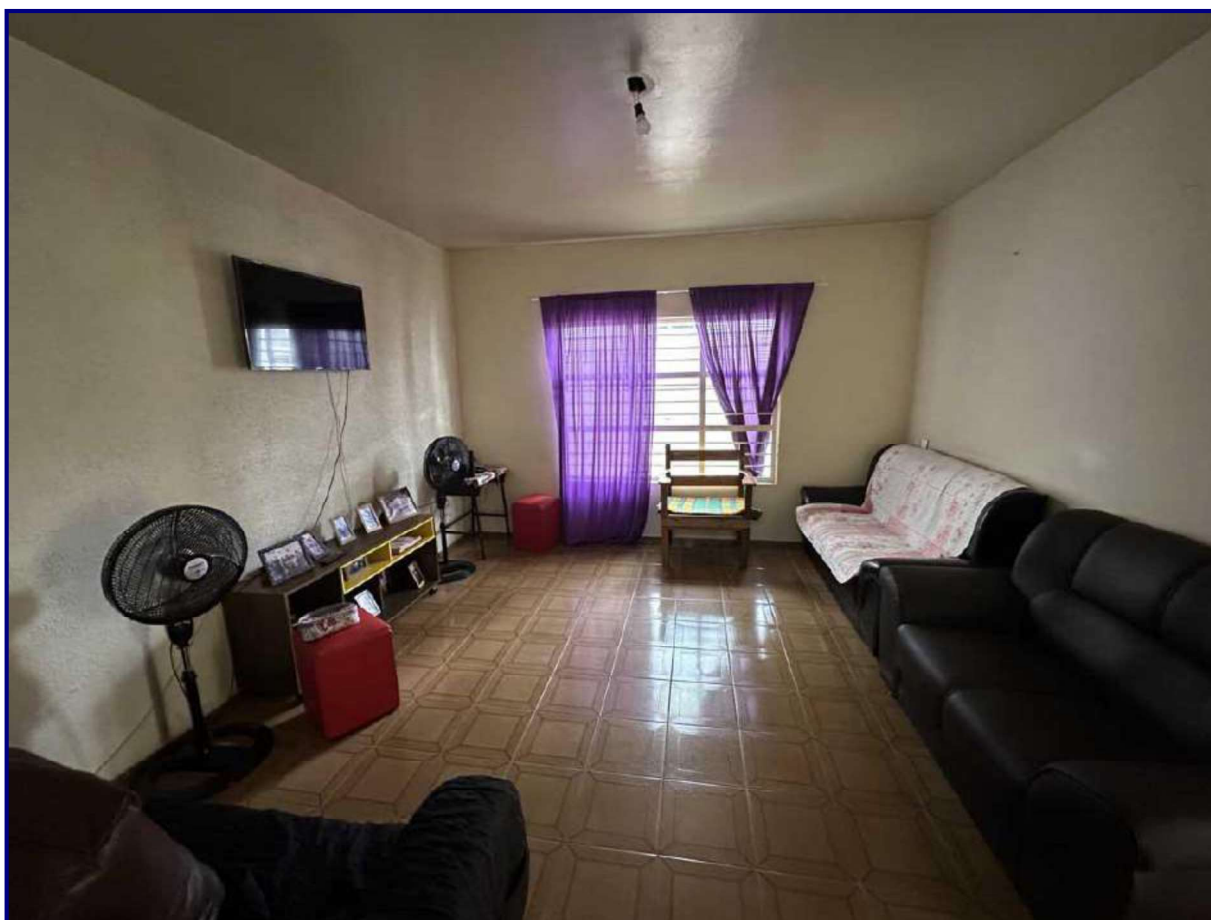
A fachada frontal da casa principal pode ser observada em detalhe na fotografia encartada a seguir.



A fotografia abaixo mostra a garagem, com forração em laje e piso cerâmico coberto por pintura (desgastada).



A fotografia abaixo mostra a sala de estar composta por paredes recobertas por tinta látex, forração em laje, piso revestido por placas cerâmicas e janela de metal.



A fotografia abaixo mostra a sala de jantar, com pintura em tinta látex, forração em laje e piso revestido por placas cerâmicas.

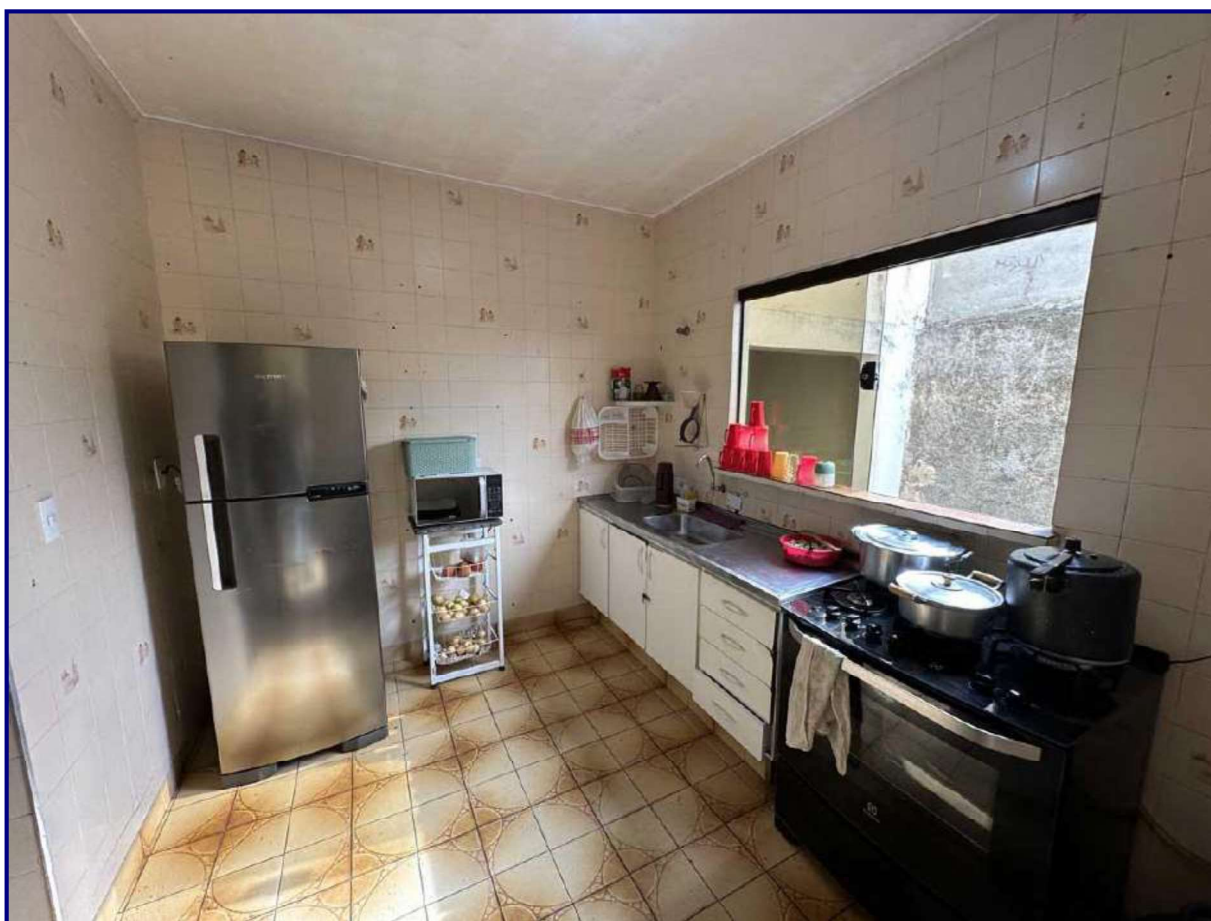
O ambiente conta ainda com acesso à área de luz, através de porta de vidro.



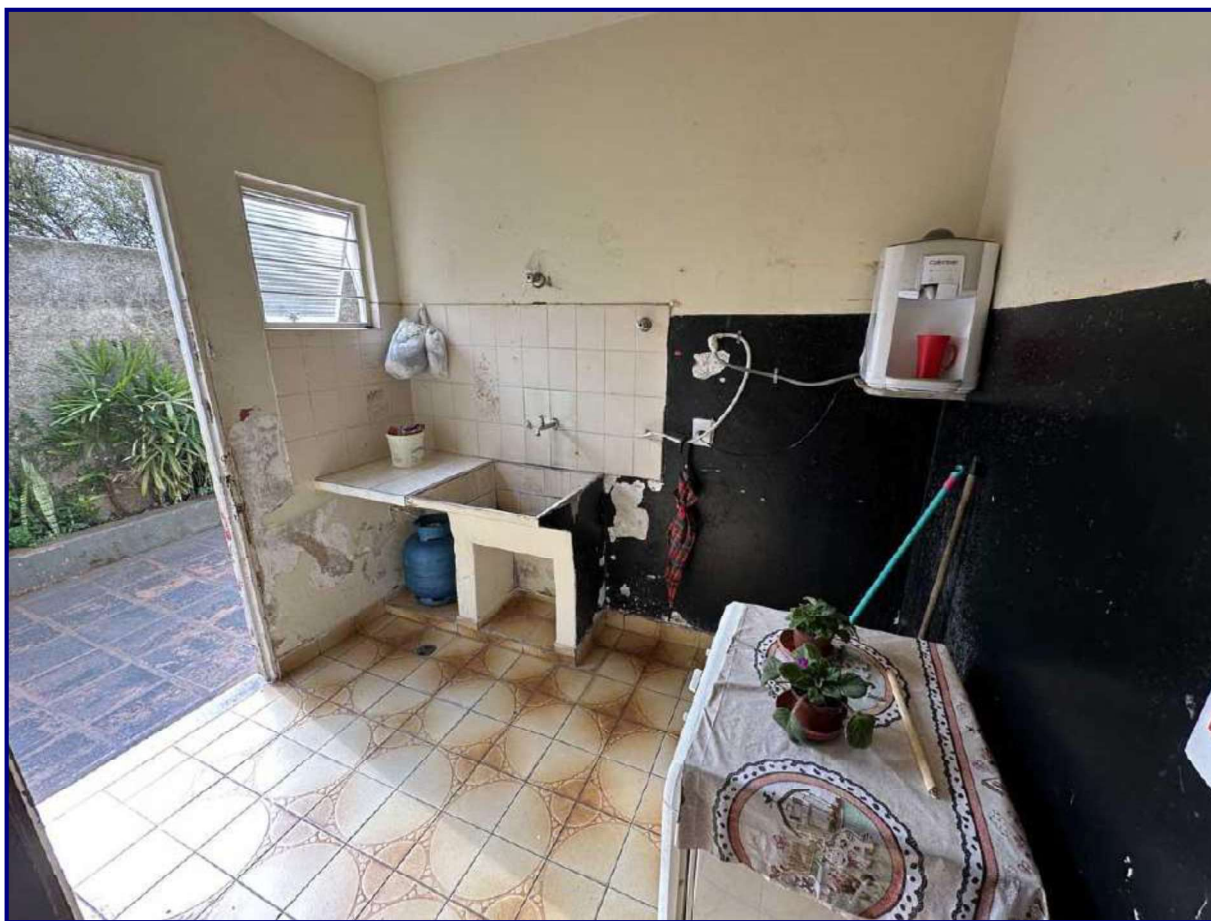
A fotografia abaixo mostra a área de luz, com paredes recobertas por tinta látex e piso revestido por lajotas cerâmicas recobertas por pintura (desgastada).



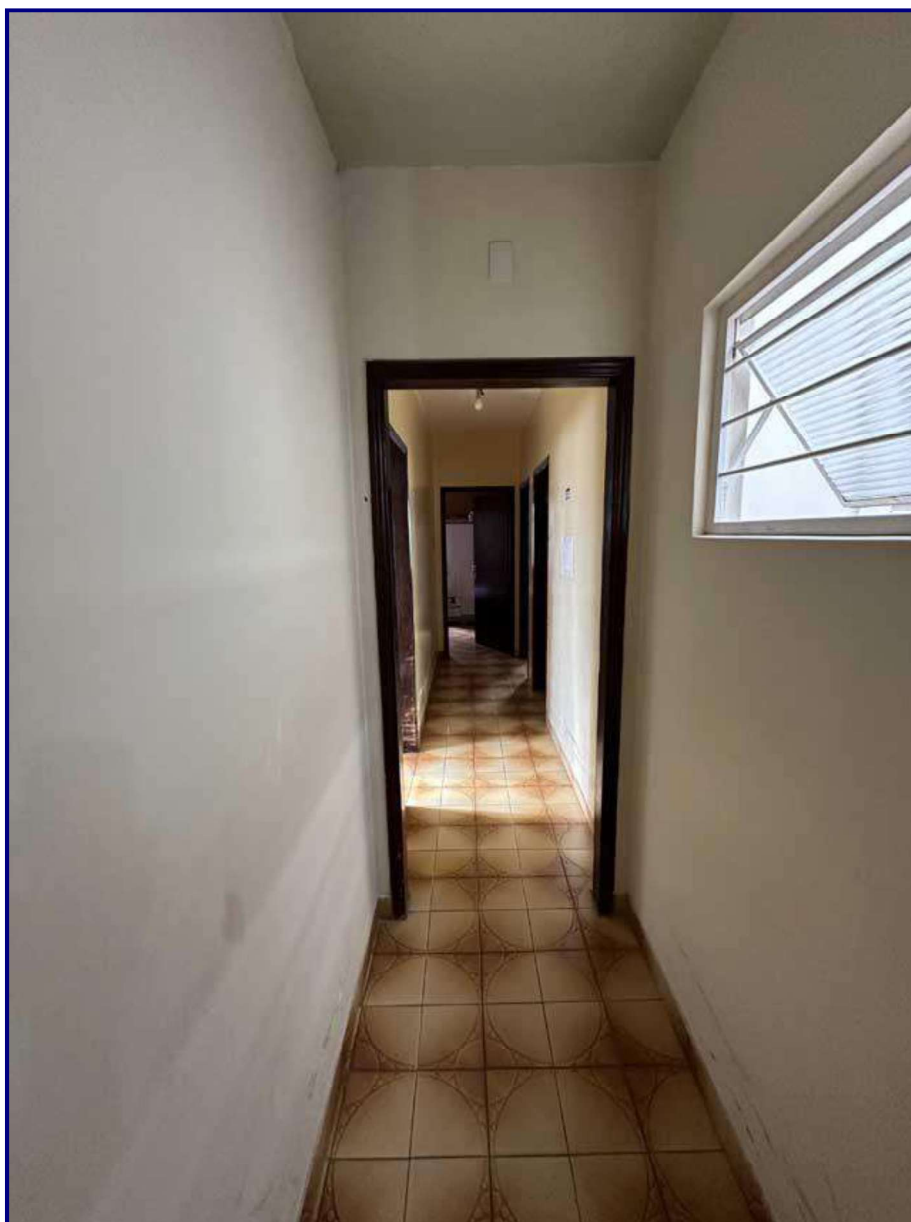
A fotografia a seguir mostra a cozinha, com paredes revestidas por azulejos até o teto, forração em laje, piso revestido por placas cerâmicas e janela em vidro temperado.



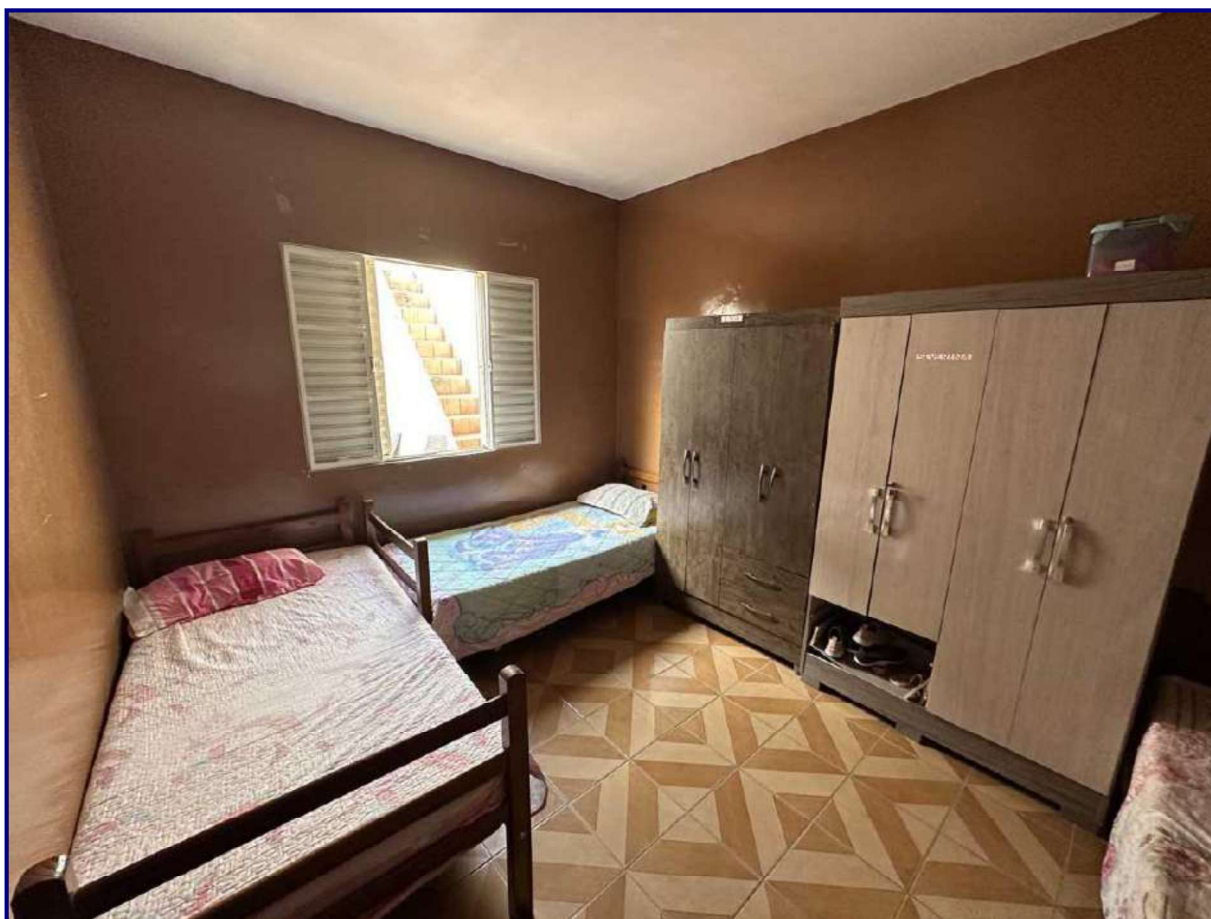
A fotografia a seguir mostra a lavanderia, com paredes revestidas por azulejos ao redor do tanque, forração em laje, piso revestido por placas cerâmicas, janela e porta de metal.



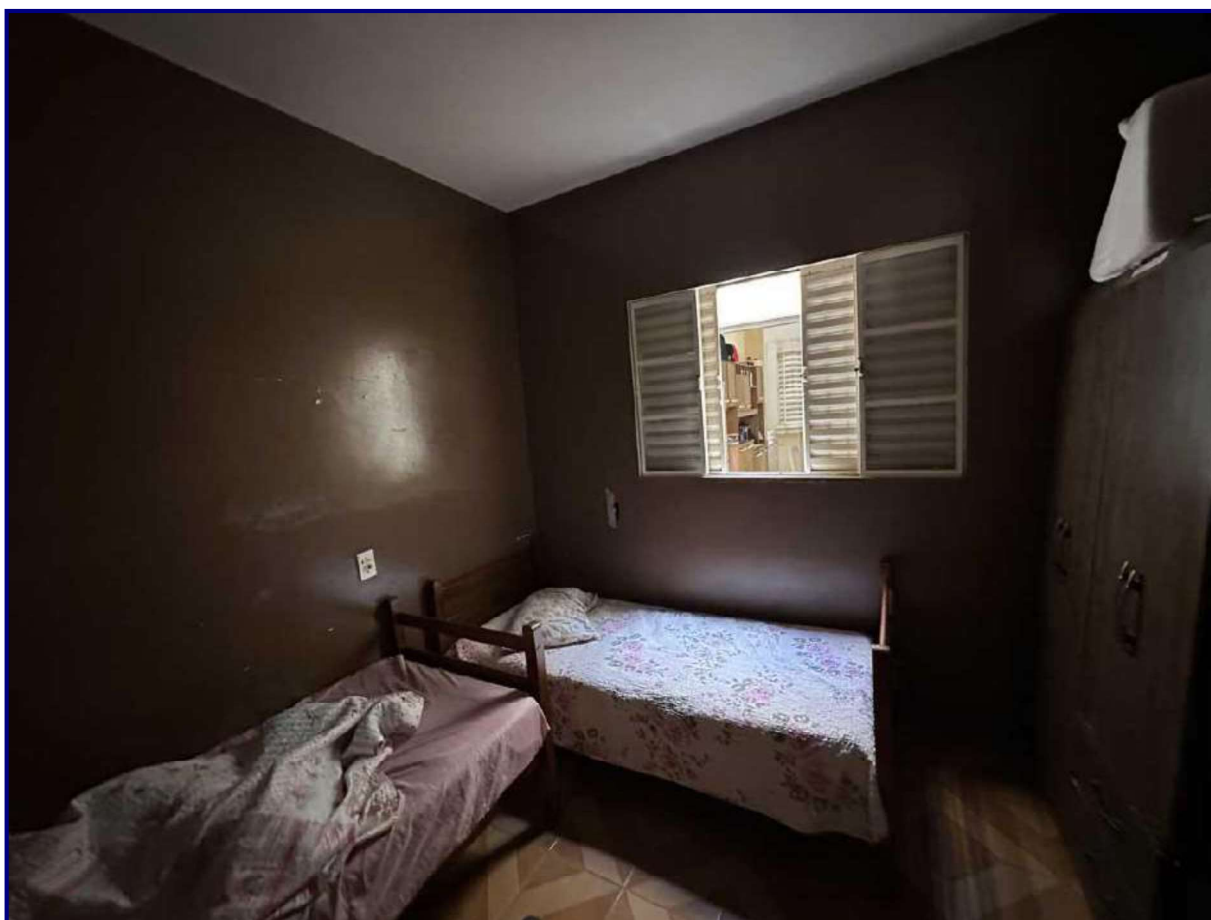
A fotografia abaixo traz vista do corredor de acesso aos dormitórios, o qual possui paredes recobertas por tinta látex, forração em laje e piso revestido por placas cerâmicas.



Os dois dormitórios observados nas fotografias a seguir contam com as mesmas características construtivas, se tratando de paredes recobertas por tinta látex, forração em laje, piso revestido por placas cerâmicas e janela de metal.



DORMITÓRIO 01

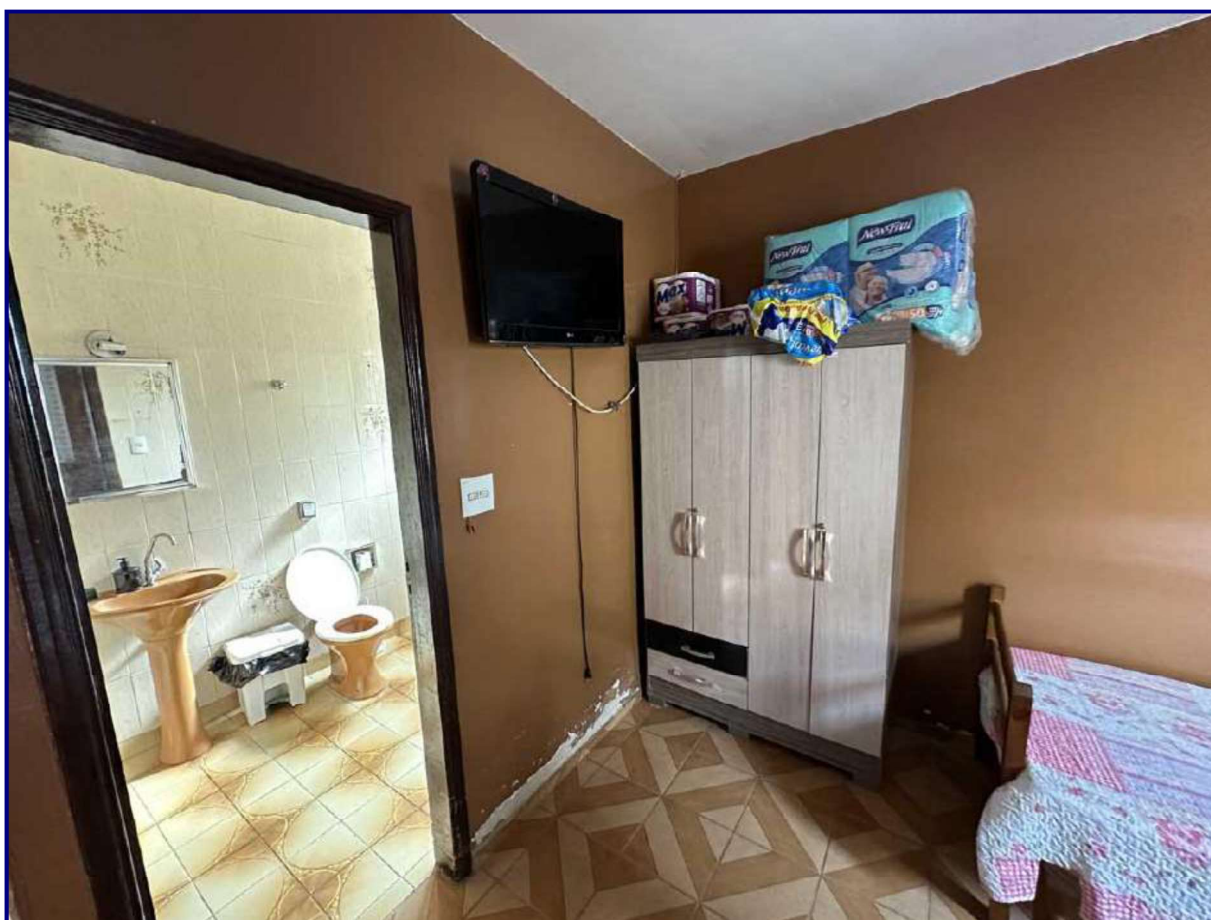


DORMITÓRIO 02

O dormitório da suíte conta com paredes recobertas por tinta látex, forração em laje, piso revestido por placas cerâmicas e janela de metal, conforme fotografias a seguir.

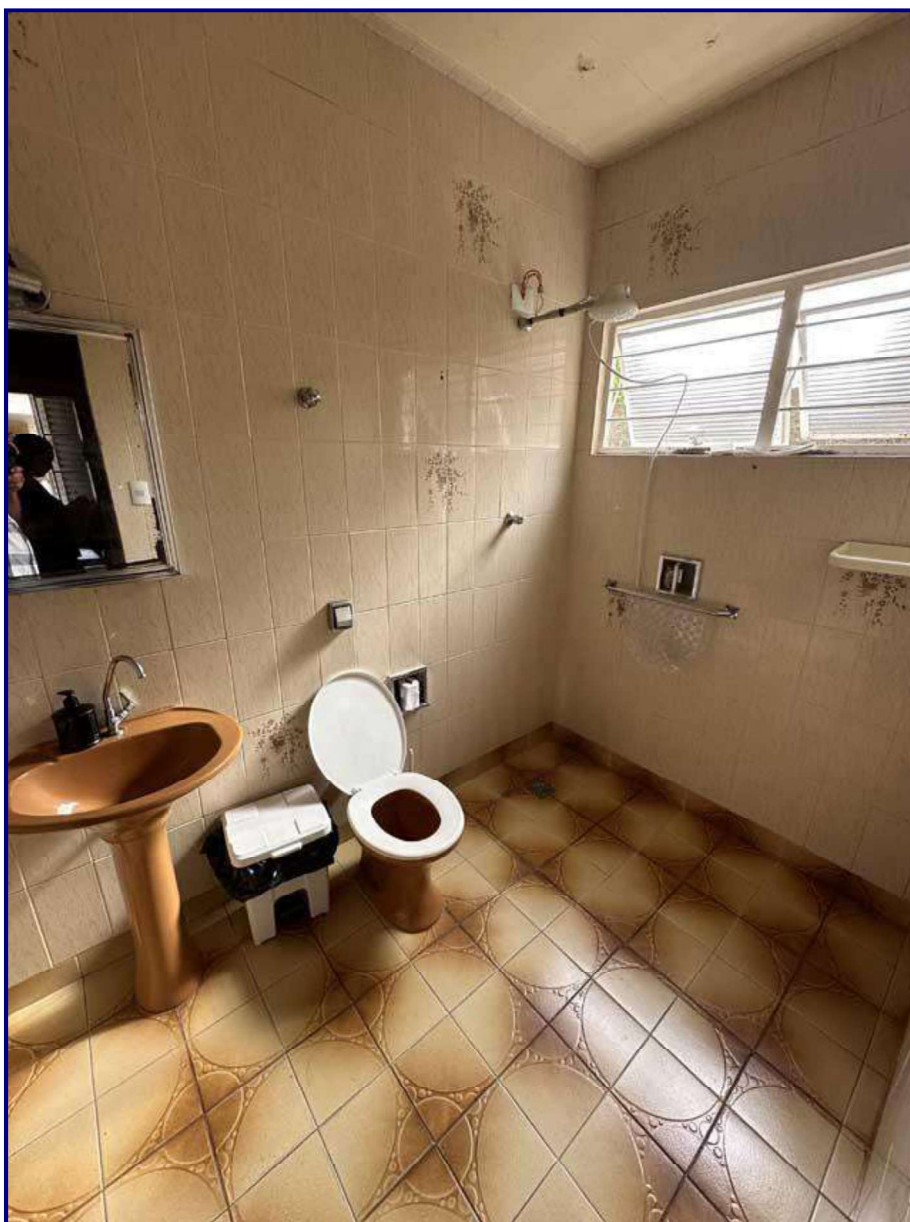


DORMITÓRIO DA SUÍTE

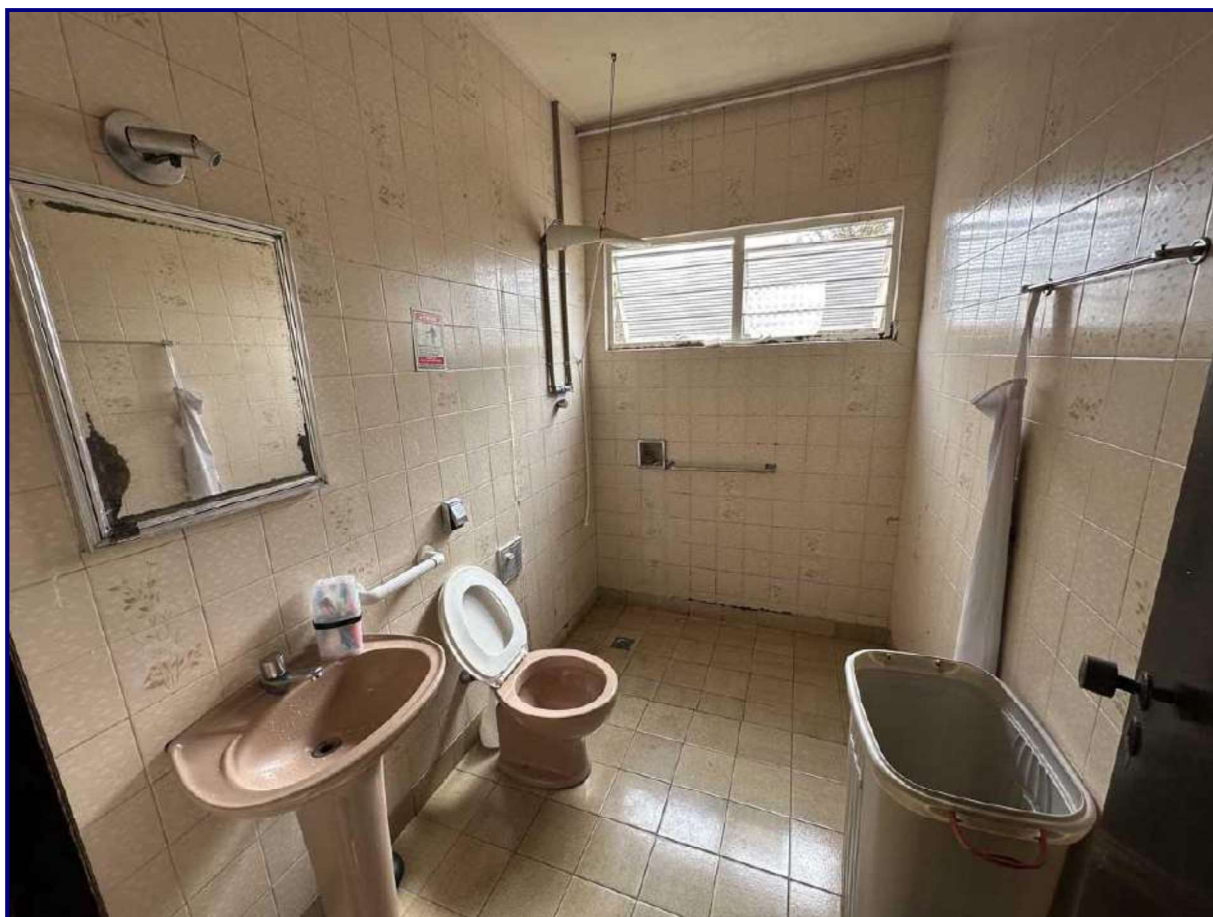


ACESSO AO BANHEIRO DO DORMITÓRIO DA SUÍTE

O banheiro da suíte conta com paredes revestidas por azulejo até o teto, forração em laje, piso revestido por placas cerâmicas, louças e metais de padrão simples, conforme mostra a fotografia abaixo.



Conforme fotografia a seguir, o banheiro social possui paredes revestidas por azulejo até o teto, forração em laje, piso revestido por placas cerâmicas, conjunto sanitário e metais de padrão simples e janela de metal.



A fotografia a seguir mostra da área da churrasqueira, composta por telhas de cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira; estrutura disposta sobre pilares e muro; piso revestido por placas cerâmicas; e churrasqueira em tijolo aparente.



A fotografia abaixo mostra a fachada dos fundos da casa principal.



Finalizada a constatação da casa principal, através do quintal do imóvel, partiu-se em direção aos fundos do imóvel avaliando, onde se localizam as demais benfeitorias a serem avaliadas.

- **Edícula**

A primeira benfeitoria detectada nos fundos do imóvel avaliando se refere à edícula, composta por dois dormitórios, banheiro e lavanderia, totalizando a área construída total de 41,94 m², conforme levantamento de dimensões efetuado pela perícia.

De forma geral, a edícula é edificada em paredes de alvenaria revestidas por argamassa comum; pintura em tinta látex, ambientes molháveis revestidos por azulejo; forração em laje; piso revestido por placas cerâmicas; esquadrias de madeira e de metal.

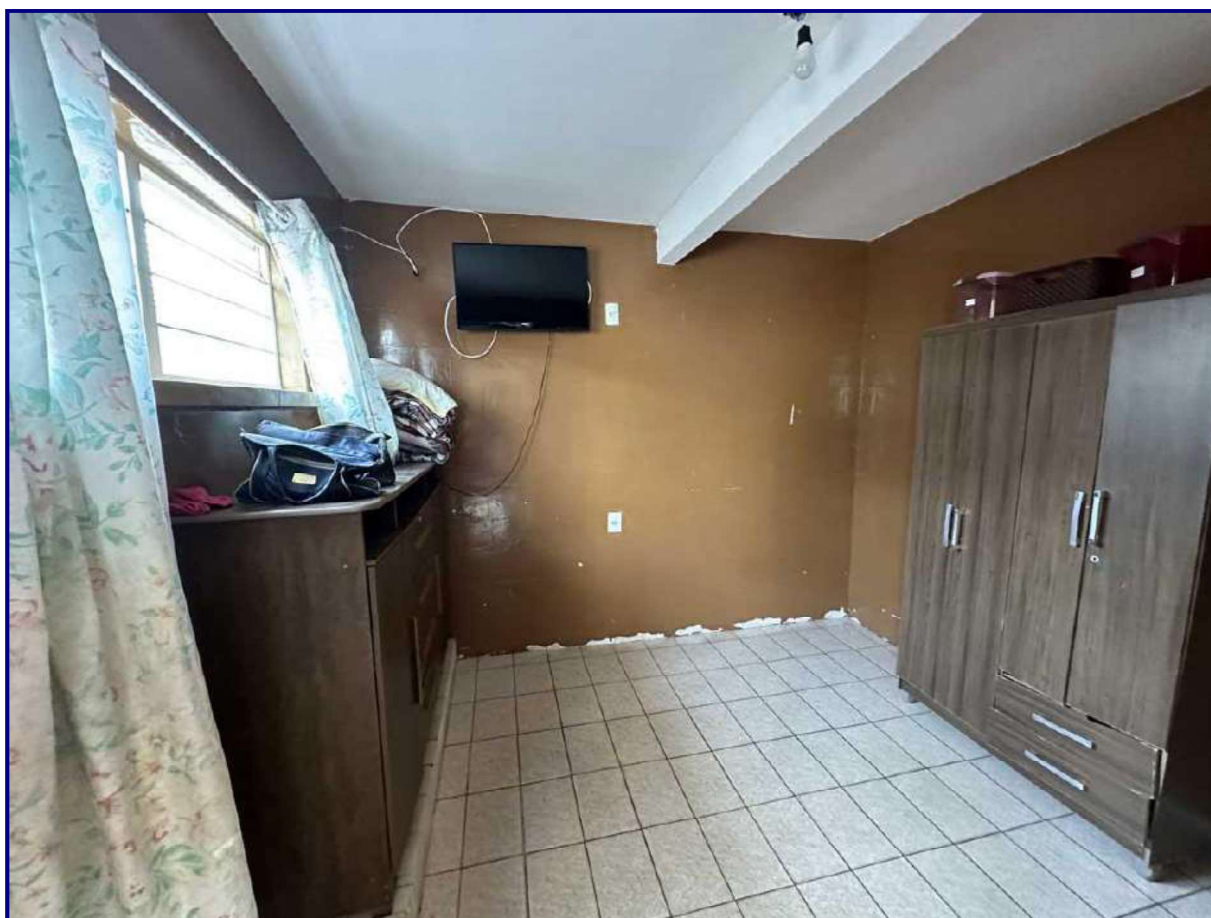
A fachada frontal da benfeitoria em questão pode ser observada em detalhe na fotografia encartada a seguir (pavimento térreo).



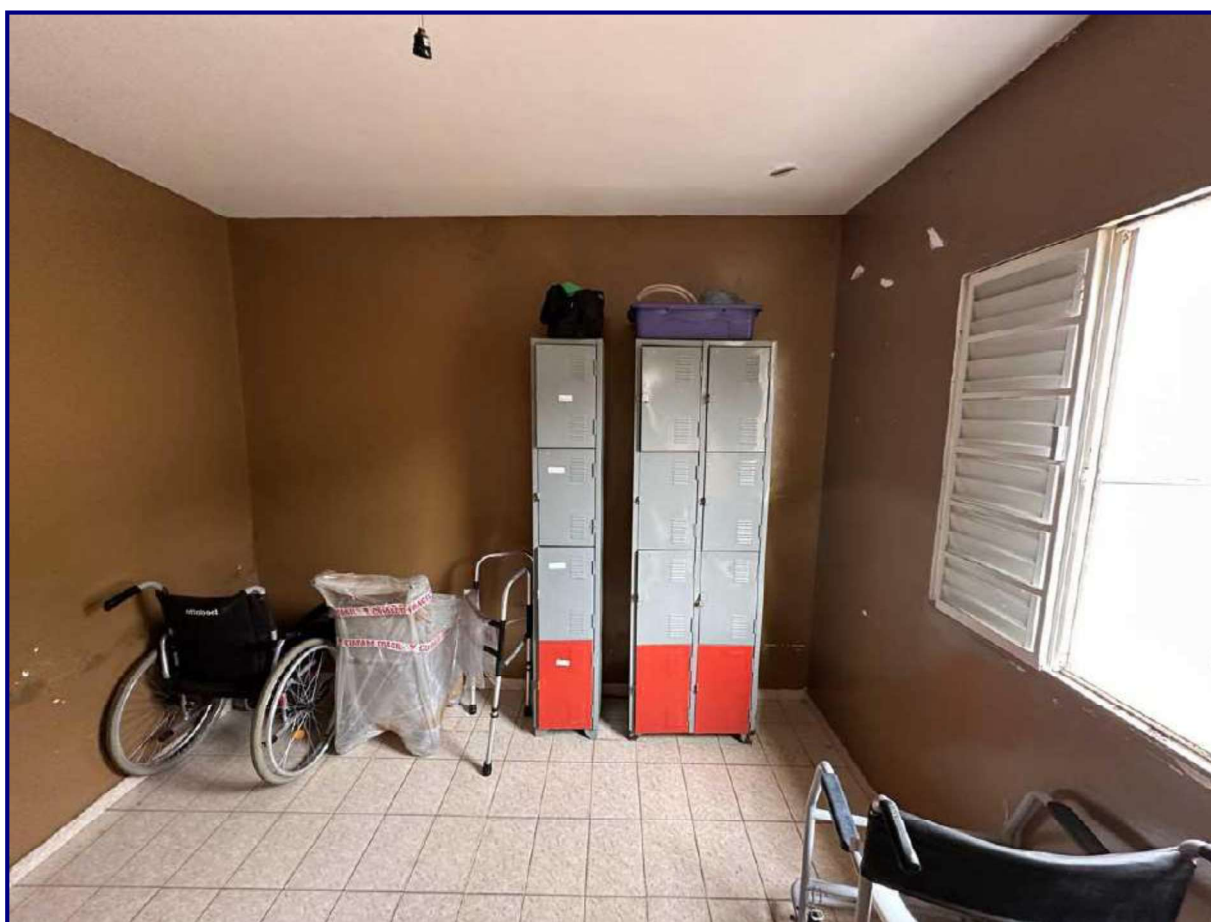
A edícula se trata de uma edificação de classe “Residencial”, do grupo “Casa” e padrão “Médio”, com idade aparente de 30 (*trinta*) anos e estado de conservação classificado tecnicamente como “regular a reparos simples”.

As fotografias encartadas a seguir demonstram as constatações e as particularidades de cada um dos ambientes que compõem a edificação.

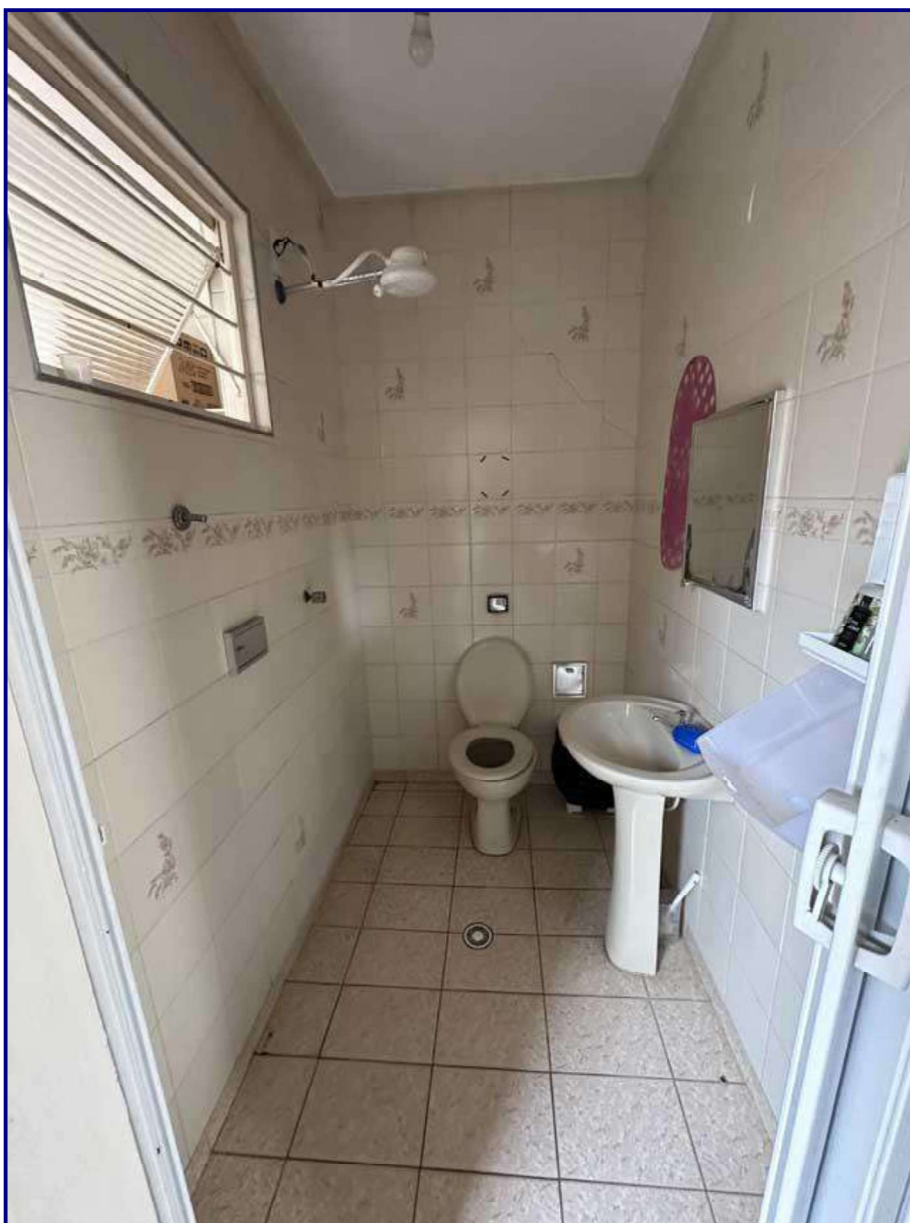
A fotografia abaixo mostra um dos ambientes utilizado hoje como dormitório, com paredes recobertas por pintura em tinta látex, forração em laje, piso revestido por placas cerâmicas e janela de metal.



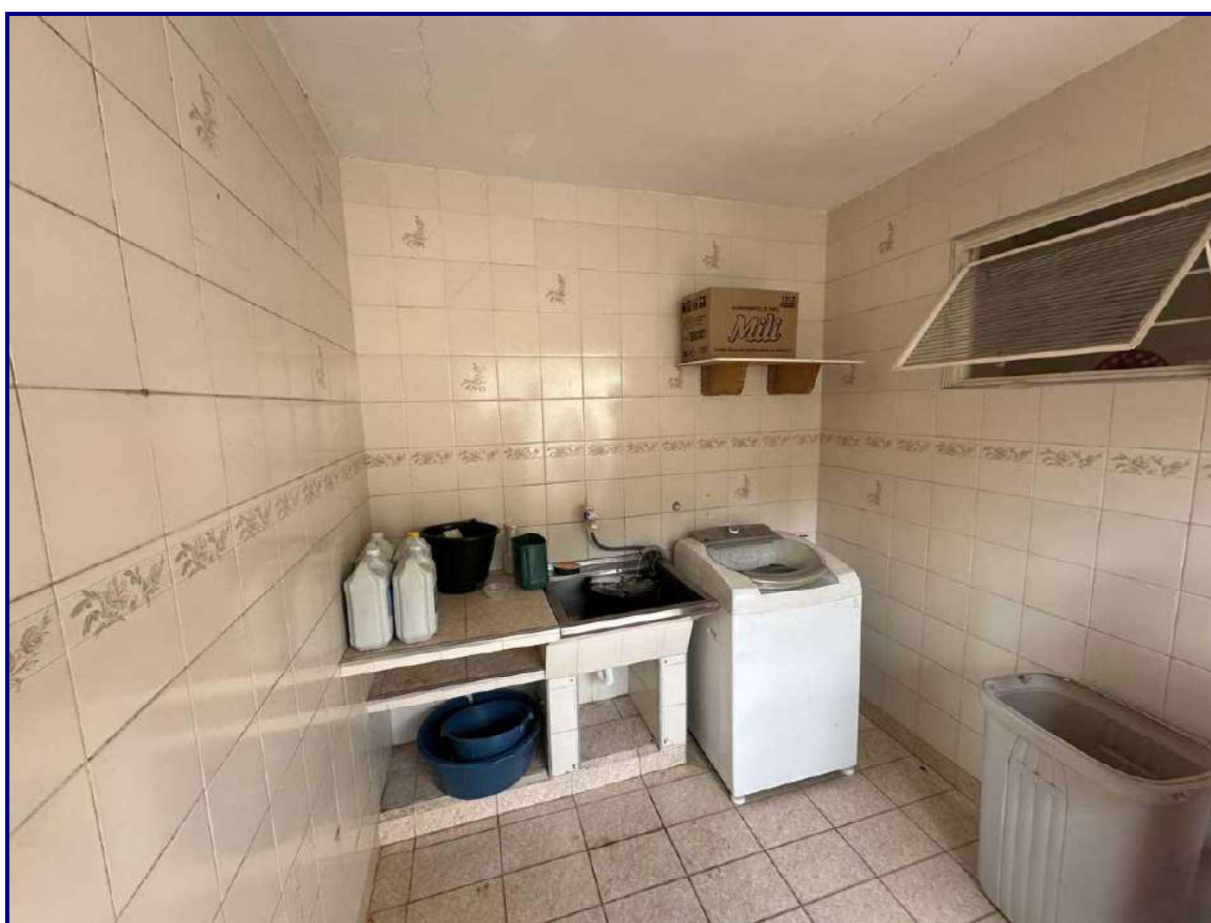
O segundo dormitório, observado na fotografia abaixo, conta com paredes recobertas por tinta látex, forração em laje, piso revestido por placas cerâmicas e janelas de metal.



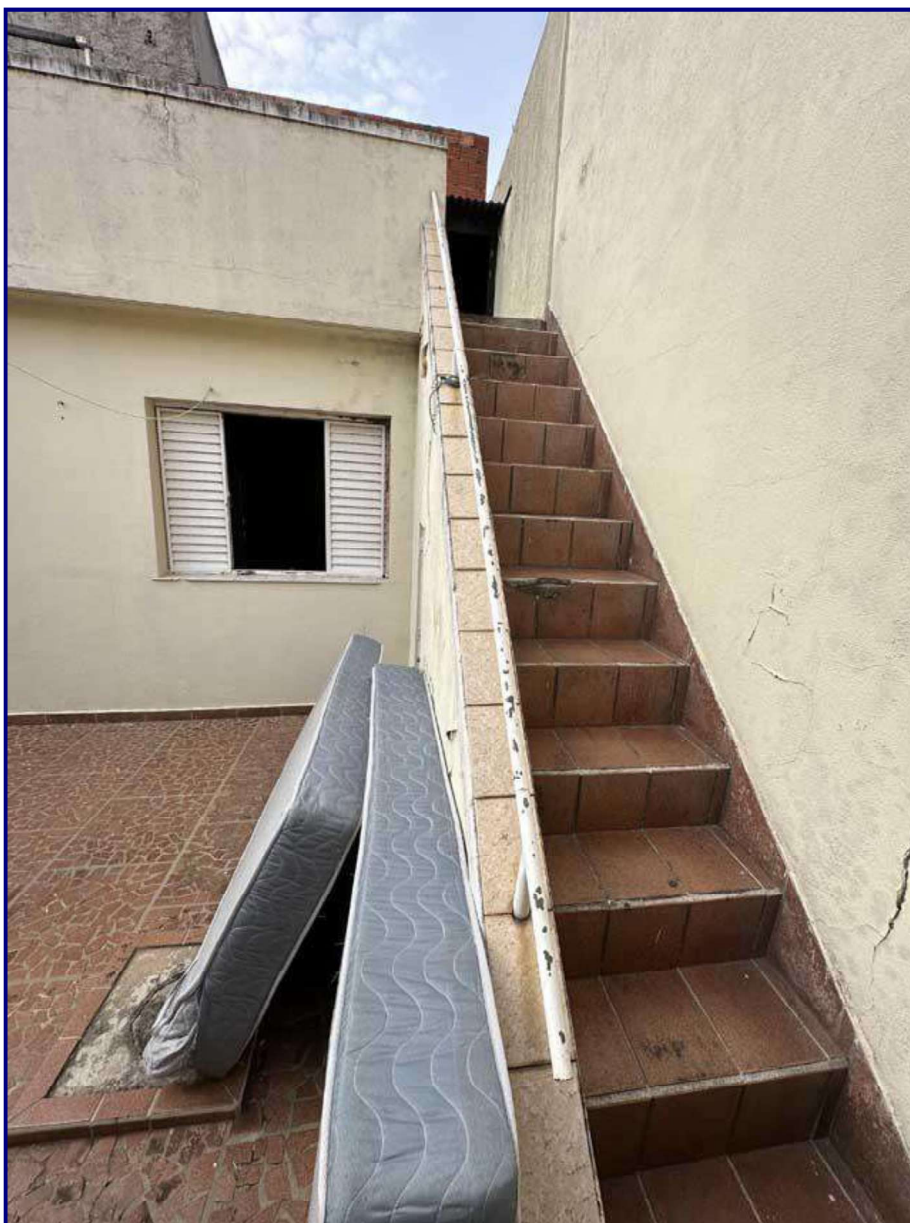
Conforme fotografia abaixo, o banheiro conta com paredes revestidas por azulejo até o teto, forração em laje, piso revestido por placas cerâmicas e louças e metais de padrão simples.



A fotografia a seguir mostra a lavanderia, com paredes revestidas por azulejo até o teto, forração em laje, piso revestido por placas cerâmicas e tanque de inox.



A fotografia abaixo mostra a escada de acesso aos depósitos, localizados no pavimento superior da edícula.



- **Depósito 1**

O depósito 1 é antigo e conta com área total construída de 6,95 m², conforme levantamento realizado no local.

A edificação em questão é composta por paredes de alvenaria revestidas por argamassa comum; pintura em tinta látex; cobertura em telhas de fibrocimento, apoiadas sobre estrutura de madeira; desprovida de forração; piso cimentado; e desprovida de fechamento frontal.

Trata-se de uma edificação de classe “Residencial”, do grupo “Casa” e padrão “Econômico”, com idade aparente de 30 (*trinta*) anos e estado de conservação classificado tecnicamente como requer “reparos simples a importantes”.

A fotografia abaixo traz uma vista geral do depósito 1.



- **Depósito 2**

O depósito 2 foi construído mais recentemente e conta com área total construída de 12,69 m², conforme levantamento realizado no local.

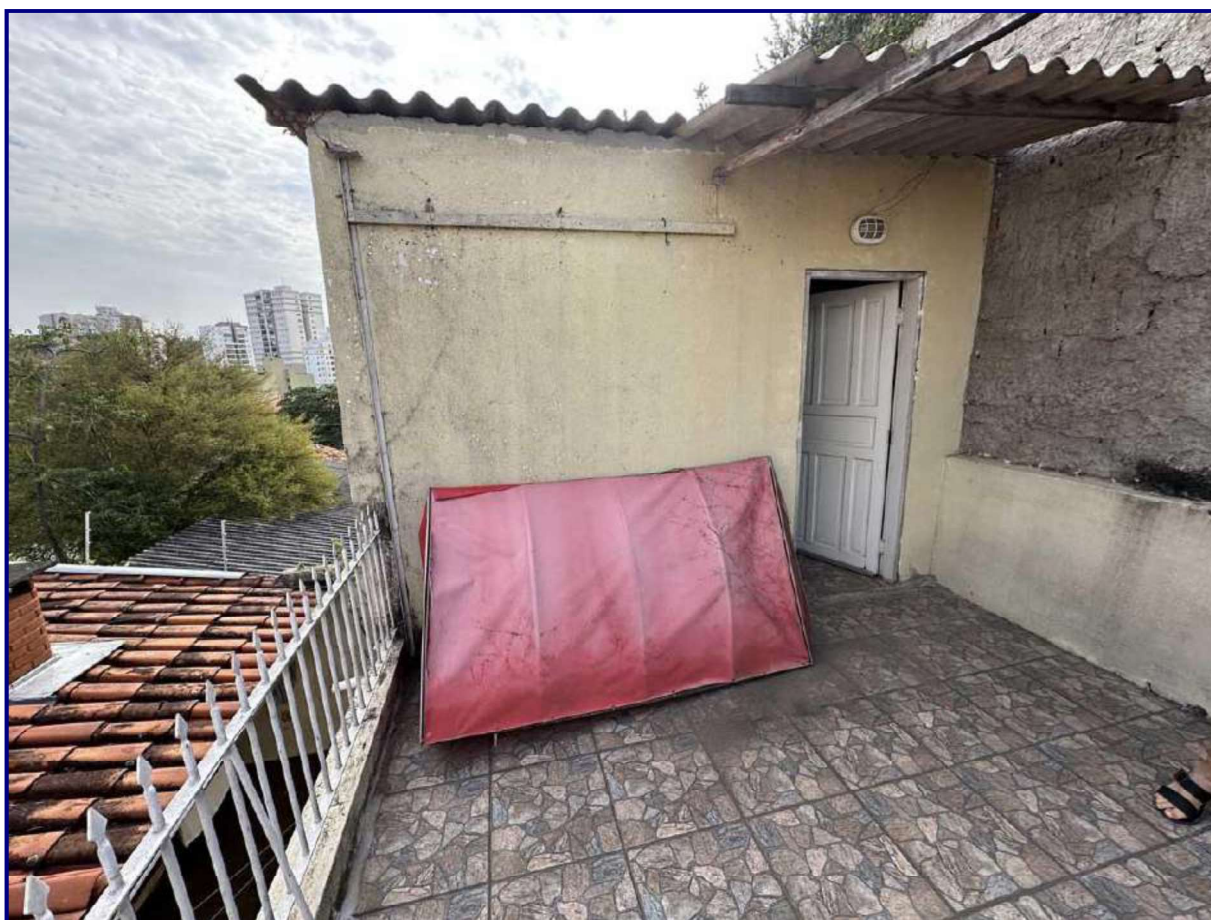
A edificação em questão é composta por paredes de alvenaria revestidas por argamassa comum; pintura em tinta látex; cobertura em telhas de fibrocimento, apoiadas sobre estrutura de madeira; forração em régua de PVC; piso revestido por placas cerâmicas; e esquadrias de madeira e de vidro temperado.

Trata-se de uma edificação de classe “Residencial”, do grupo “Casa” e padrão “Simples”, com idade aparente de 10 (*dez*) anos e estado de conservação classificado tecnicamente como requer “reparos simples”.

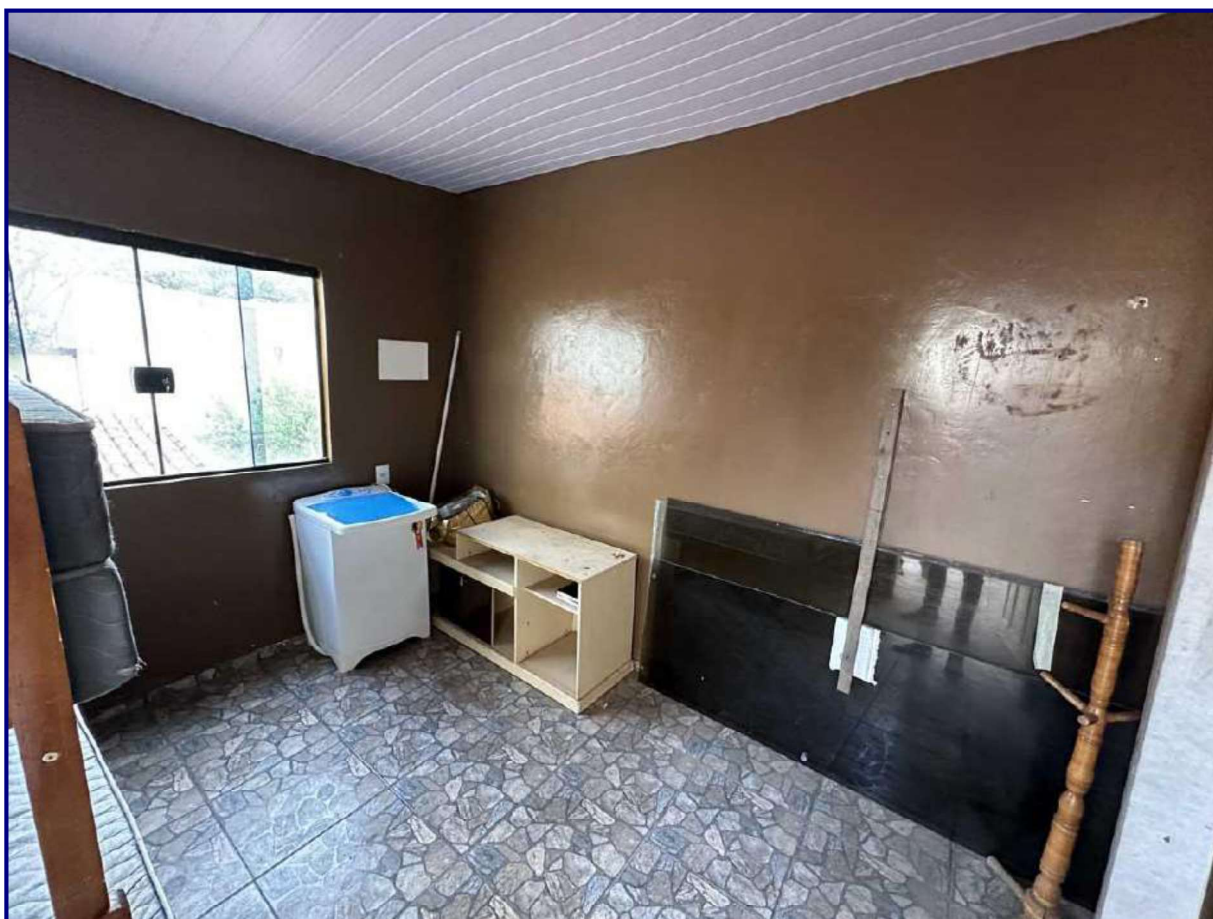
A fotografia abaixo mostra disposição do depósito 2 sobre a edícula.



A fotografia abaixo mostra fachada de acesso do depósito 2, com porta de madeira.



A fotografia abaixo mostra o interior do depósito2, com paredes recobertas por tinta látex, forração em régua de PVC, piso revestido por placas cerâmicas e janela de vidro temperado.



4.4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel descrito anteriormente tem o valor total calculado conforme a metodologia definida no item 2 e especificações dos Anexos do presente trabalho.

4.4.1. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel apresenta características que despertam bom interesse ao mercado imobiliário local, estando localizado em zona residencial.

A configuração residencial da benfeitoria está adequada, ou seja, segue o contexto do mercado analisado.

O público-alvo para aquisição de imóveis nas proporções do avaliando são os de renda média.

A região é mediantemente valorizada e, apesar de sua ocupação ser predominantemente residencial, destaca-se a presença de vários estabelecimentos comerciais, tais como mercearias, lojas de departamentos, entre outros, bem como é uma região dotada de serviços básicos e comunitários necessários para a boa vivência.

A região em questão apresenta razoável número de ofertas de imóveis semelhantes na localidade, sendo coletados para o embasamento técnico do presente trabalho um total de cinco (05) elementos válidos.

4.4.2. VALOR DO TERRENO

No mês de janeiro de 2.024 realizou-se a pesquisa imobiliária na região de interesse – cidade de Sorocaba - Vila Jardini, obtendo a amostra constituída de cinco (05) elementos em oferta no mercado imobiliário, número suficiente para atender a normatização da engenharia de avaliações.

A amostra ilustrada no Anexo II proporcionou aferição do valor unitário homogeneizado para o terreno, empregando o tratamento por fatores e, posteriormente, a análise estatística, seguindo as prescrições normativas segundo o Grau de Precisão III, determinado pela NBR 14.653-2/2011.

Assim:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO : 6-0010284-32.2008-SCB-Imóvel 1					DATA : 11/01/2024			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SOROCABA - SP								
OBSERVAÇÃO :								
Terreno = 300,00m ²								
Frente = 10,00m								
Topografia = plano								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00
FATORES								
FATOR	ÍNDICE							
☐ Localização	253,92							
☒ Testada	10,00							
☒ Profundidade								
☐ Frentes Múltiplas	Não							
☐ Área								
☒ Topografia	plano							
☐ Consistência	seco							

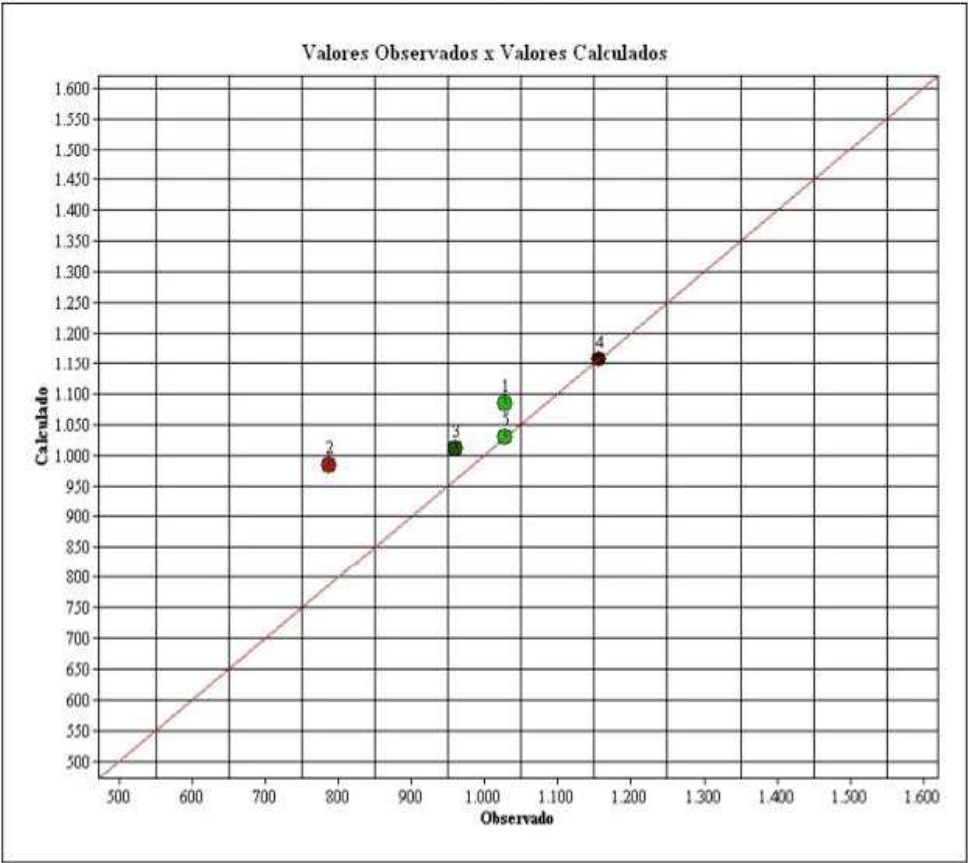
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Rua Cunupati, ao lado 187 .s/n	1.028,57	1.082,71	1,0526	1,0001
☒	2 Rua João Pessoa, ao lado 659 .s/n	787,50	984,38	1,2500	1,0003
☒	3 Rua Luiz Silva Rodrigues, ao lado 544 .s/n	960,00	1.010,53	1,0526	1,0001
☒	4 Rua Visconde do Rio Branco, ao lado 810 .s/n	1.157,14	1.157,14	1,0000	1,0000
☒	5 Rua Visconde do Rio Branco, ao lado 842 .s/n	1.028,57	1.028,57	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.028,57	1.082,71
2	787,50	984,38
3	960,00	1.010,53
4	1.157,14	1.157,14
5	1.028,57	1.028,57

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Catulo da Paixão Cearense 37 Jardini Vila Jardini SOROCABA - SP Data : 11/01/2024
Cliente : 6ª Vara Cível Sorocaba
Área m² : 300,00 Modalidade : Venda Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 992,36
Desvio Padrão : 134,90
- 30% : 694,65
+ 30% : 1.290,06
Coeficiente de Variação : 13,5900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.052,66
Desvio Padrão : 68,63
- 30% : 736,87
+ 30% : 1.368,46
Coeficiente de Variação : 6,5200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.052,66
TESTADA: 0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.052,66000

PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR TOTAL (R\$) : 315.799,34

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.005,61
INTERVALO MÁXIMO : 1.099,71

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 960,24
INTERVALO MÁXIMO : 1.145,08

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V_t = R\$ 315.799,34

4.4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias edificadas será calculado seguindo o Método dos Preços de Venda mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$V_b = V_{ub} \cdot A_b \cdot F_{oc}$$

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

Sendo:

V_b = valor total da benfeitoria edificadas, em R\$

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

A_b = área da benfeitoria, em m²

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

Desse modo, será adotado como valor unitário das construções, o CUB – Custos Unitários Básicos, do SindusCon/SP com índice de parâmetro para R₈N, com valor de R\$ 1.957,93, para dezembro de 2.023.

Para a depreciação será aplicado o F_{oc} – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, Ross/Heideck, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

A tabela a seguir exhibe as considerações de cálculo aplicadas às benfeitorias edificadas, destacando a classe, padrão e índice multiplicativo correspondentes.

Consta também a atribuição quanto à idade aparente e o índice para depreciação de acordo com o estado de conservação, frente às condições observadas e com base nas áreas construídas levantadas no local.

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo		Área [m²]	R8N [R\$ / m²]	Vub [R\$ / m²]
1	Casa principal	Residencial - Casa - Médio	Médio	1,386	151,52	R\$ 1.957,93	R\$ 2.713,69
2	Edícula	Residencial - Casa - Médio	Médio	1,386	41,94	R\$ 1.957,93	R\$ 2.713,69
3	Depósito 1	Residencial - Casa - Econômico	Médio	0,786	6,95	R\$ 1.957,93	R\$ 1.538,93
4	Depósito 2	Residencial - Casa - Simples	Médio	1,056	12,69	R\$ 1.957,93	R\$ 2.067,57

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)		Foc	Valor Total
1	30	0,20	70	0,43	Regular a reparos simples	8,09	0,7102	R\$ 292.018,94
2	30	0,20	70	0,43	Regular a reparos simples	8,09	0,7102	R\$ 80.829,42
3	30	0,20	70	0,43	Reparos simples a importantes	33,20	0,5708	R\$ 6.105,04
4	10	0,20	70	0,14	Reparos simples	18,10	0,8017	R\$ 21.041,08
TOTAL:								R\$ 399.994,48

Assim, pela expressão anteriormente indicada, tem-se o valor total das benfeitorias edificadas no terreno do imóvel em questão:

$$V_b = R\$ 399.994,48$$

4.4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total de mercado do imóvel em questão será dado em função dos valores calculados para o terreno e para as benfeitorias, segundo a expressão:

$$V_l = V_t + V_b$$

$$V_l = R\$ 715.793,82$$

O valor total de mercado do “Imóvel 1”, em números redondos, é de **R\$ 715.000,00 (setecentos e quinze mil reais)**, para o mês de janeiro de 2.024.

4.4.5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o subitem 2.5, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação e o grau de precisão, conforme a NBR 14.653/11, parte 2.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

✓ **Terreno**

- Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores: **Grau II**, conforme tabela 3.
- Grau de Precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores: **Grau III**, conforme tabela 5.

✓ **Benfeitorias**

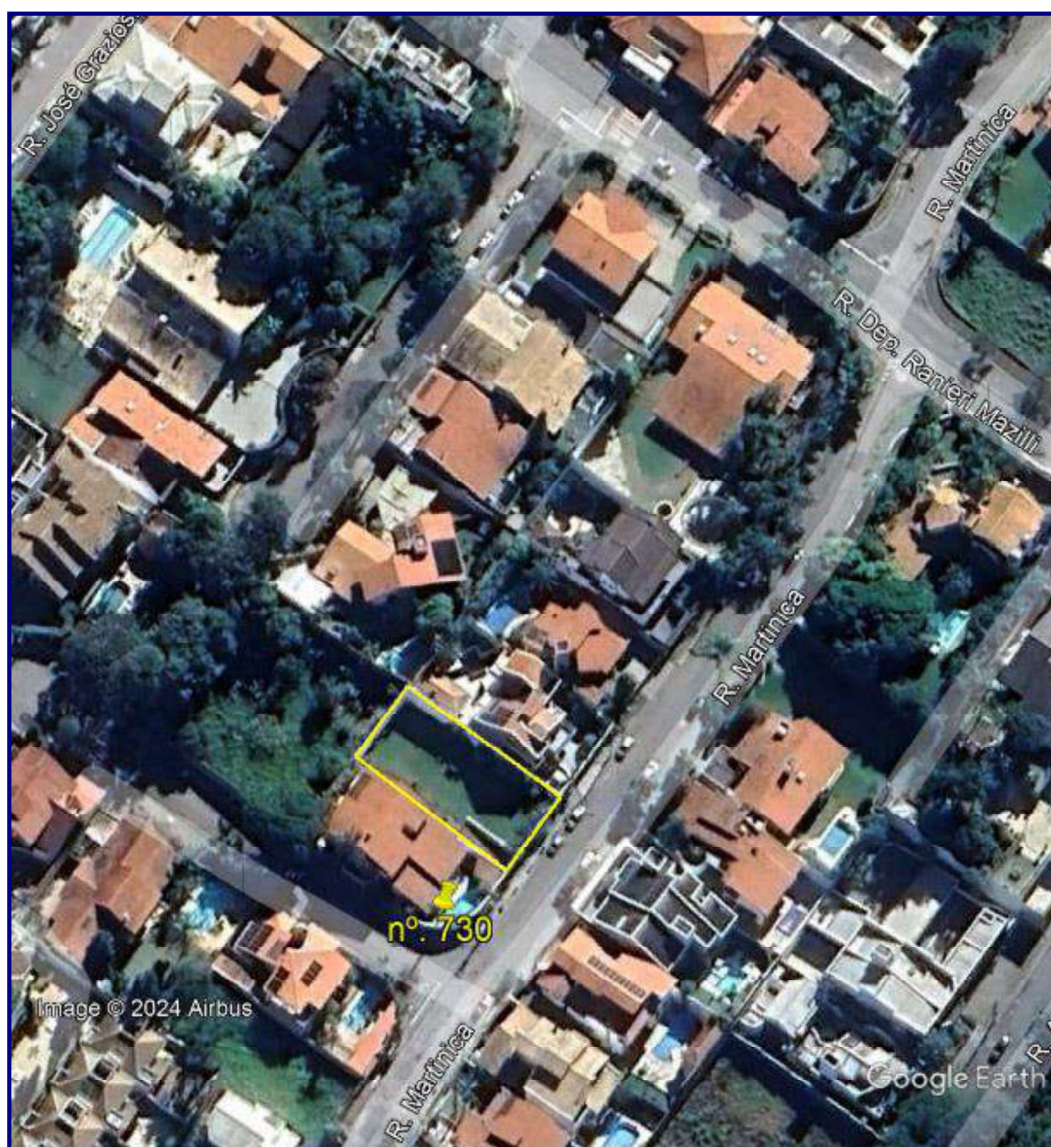
- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias: **Grau I**, conforme tabelas 6 e 7.

✓ **Laudo**

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: **Grau I**, conforme tabelas 10 e 11.

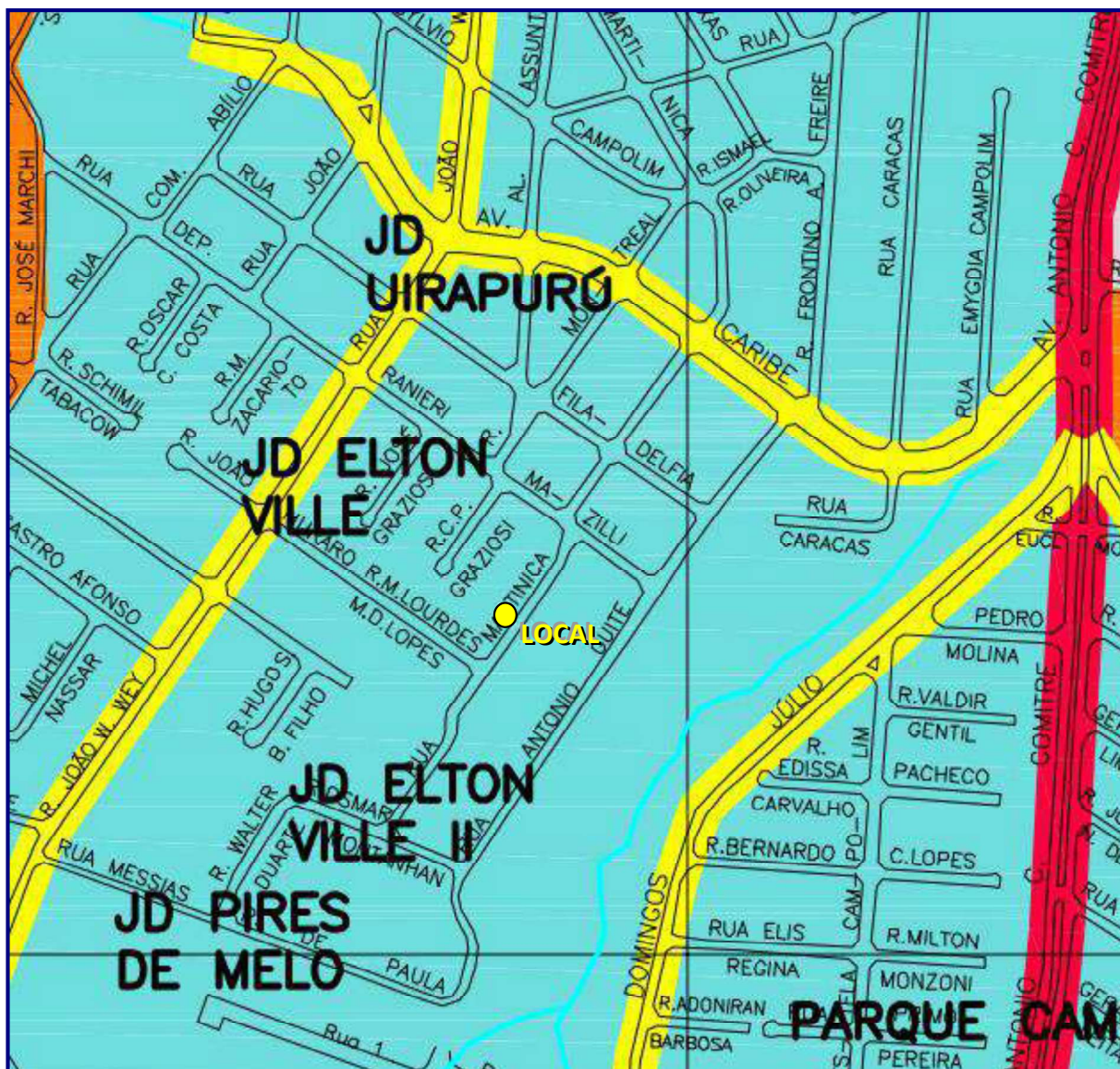
5. IMÓVEL 2 – MATRÍCULA Nº. 16.468 DO 2º CRI DE SOROCABA**5.1. LOCALIZAÇÃO DO TERRENO**

O “Imóvel 2” se localiza na Rua Martinica, s/nº. (ao lado do nº. 730), Jardim Eltonville, perímetro urbano deste Município de Sorocaba/SP, conforme demonstra a imagem abaixo, processada e extraída do programa *Google Earth Pro*.



5.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Pode-se verificar que a região de localização do “Imóvel 2” está inserida no perímetro urbanizado da cidade de Sorocaba, mais precisamente na região de zoneamento residencial, classificada como ZR 3 – Zona Residencial 3 (hachura na cor cyan), segundo o *Mapa de Zoneamento da Cidade de Sorocaba*.



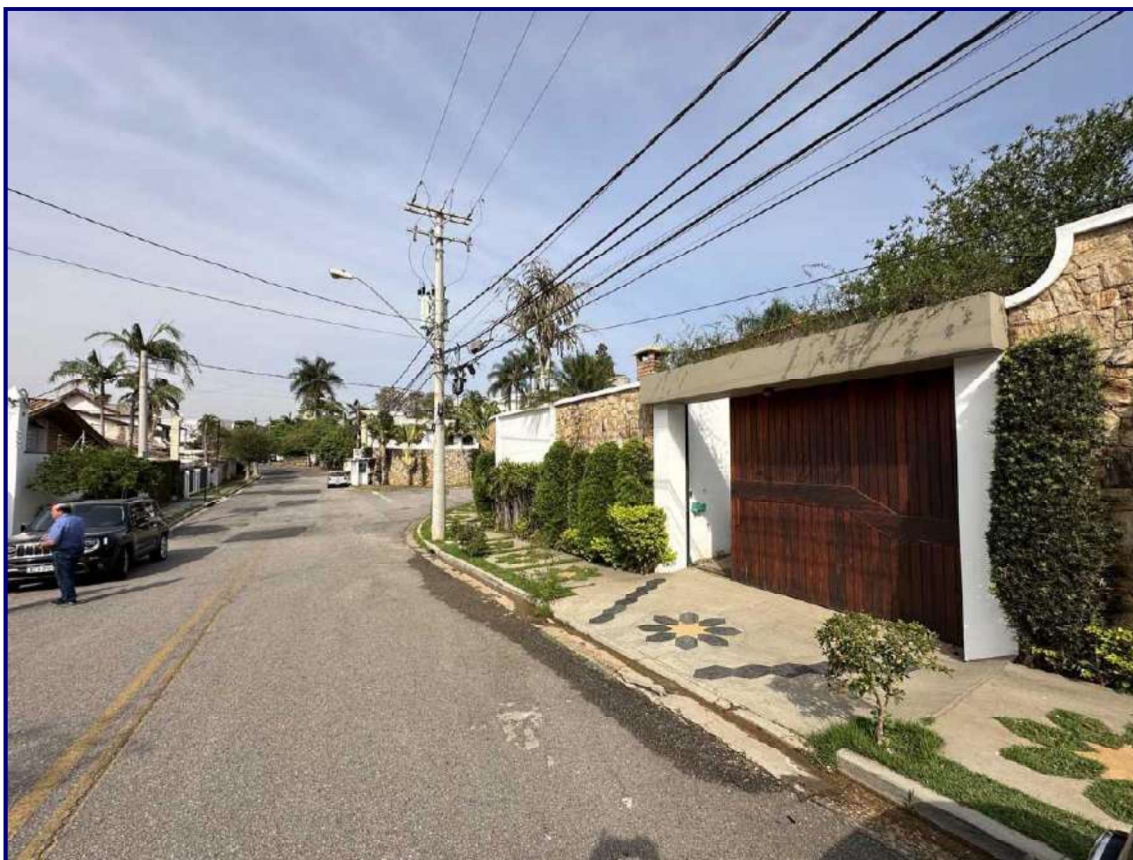
Na região do bairro Jardim Eltonville predomina-se a ocupação de imóveis para fins residenciais, porém, o bairro também apresenta presença de estabelecimentos de prestadores de serviços.

Considerando o aspecto residencial, a região em estudo apresenta alta densidade e através de análise visual “*in loco*” se constata características que atribuem ao local *status* econômico-social *alto*, com propensão de assim permanecer de médio a longo prazo.

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

O sistema viário da região ao redor do “Imóvel 2” se encontra totalmente pavimentado, bem como apresenta calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais e sinalização de trânsito.

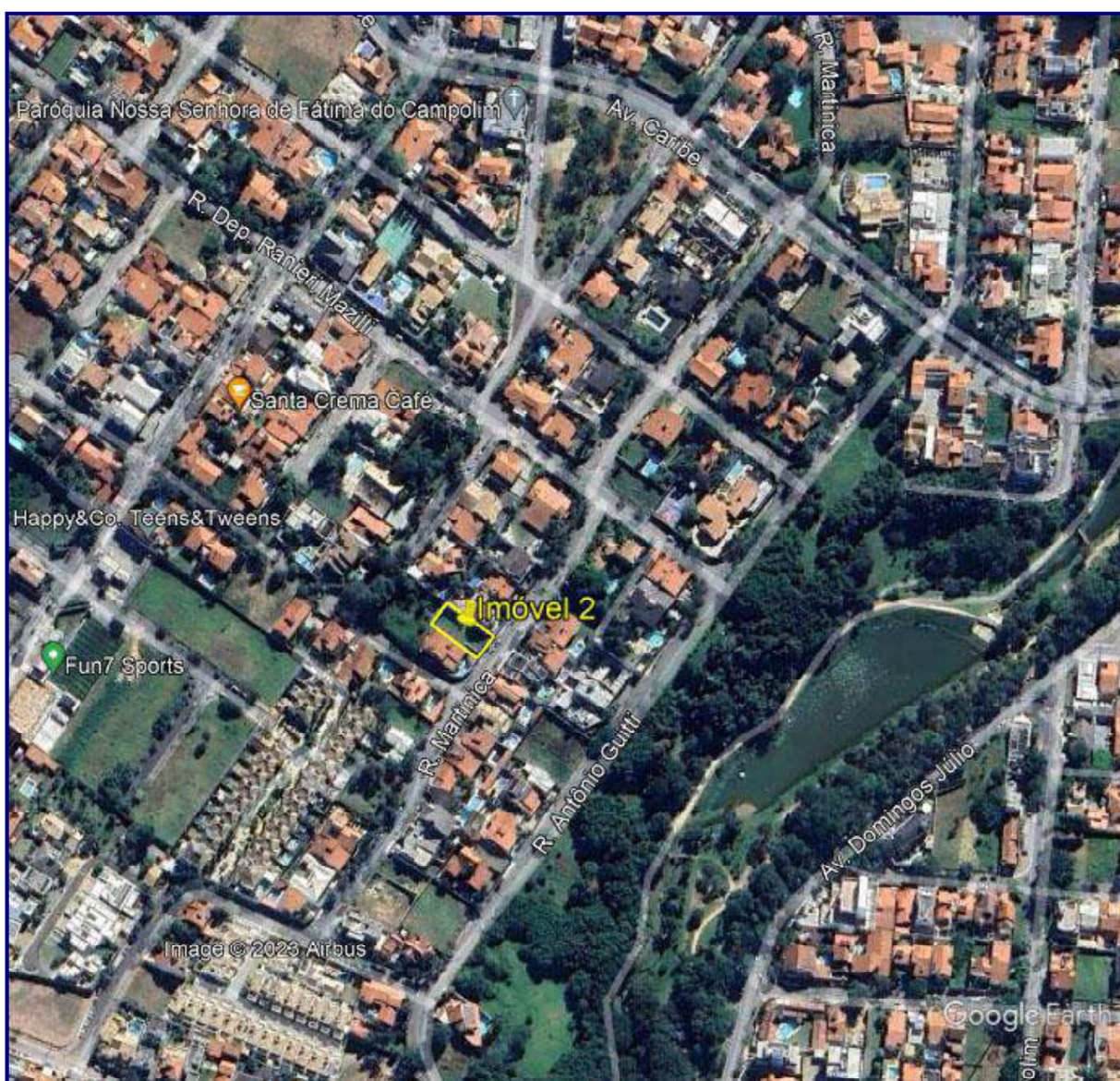
A fotografia a seguir mostra a Rua Martinica, onde se localiza o “Imóvel 2”, exemplificando as características do sistema viário e de alguns melhoramentos encontrados no bairro.



Nesta região da cidade podem-se encontrar aspectos físicos favoráveis à ocupação, abrangendo topografia predominantemente plana, com pontos de alicve/declive, e extensão superficial seca.

Esta região também é dotada de serviços básicos e comunitários, tais como, escola, praça pública, centro de lazer, entre outros.

A ilustração abaixo exibe uma imagem via satélite da ocupação da região, destacando-se a localização do “Imóvel 2”.



5.3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Na matrícula n°. 16.468, emitida pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba e encartada às fls. 579/583 dos autos, é possível verificar a descrição do terreno do “Imóvel 2”, conforme transcrito a seguir:

*“**IMÓVEL**:-Um terreno designado por lote 11 da quadra E da planta de loteamento do Jardim Eltonville, desta cidade, medindo 17,00 metros de largura por 35,00 metros de comprimento, encerrando a área de 595,00 metros quadrados, com frente para a rua Martinica, confrontando do lado direito com o lote 10; do lado esquerdo com o lote 12 e parte do lote 23; e no fundo com o lote 9.”*

Conforme descrito anteriormente, a área do terreno do “Imóvel 2” perfaz um total de:

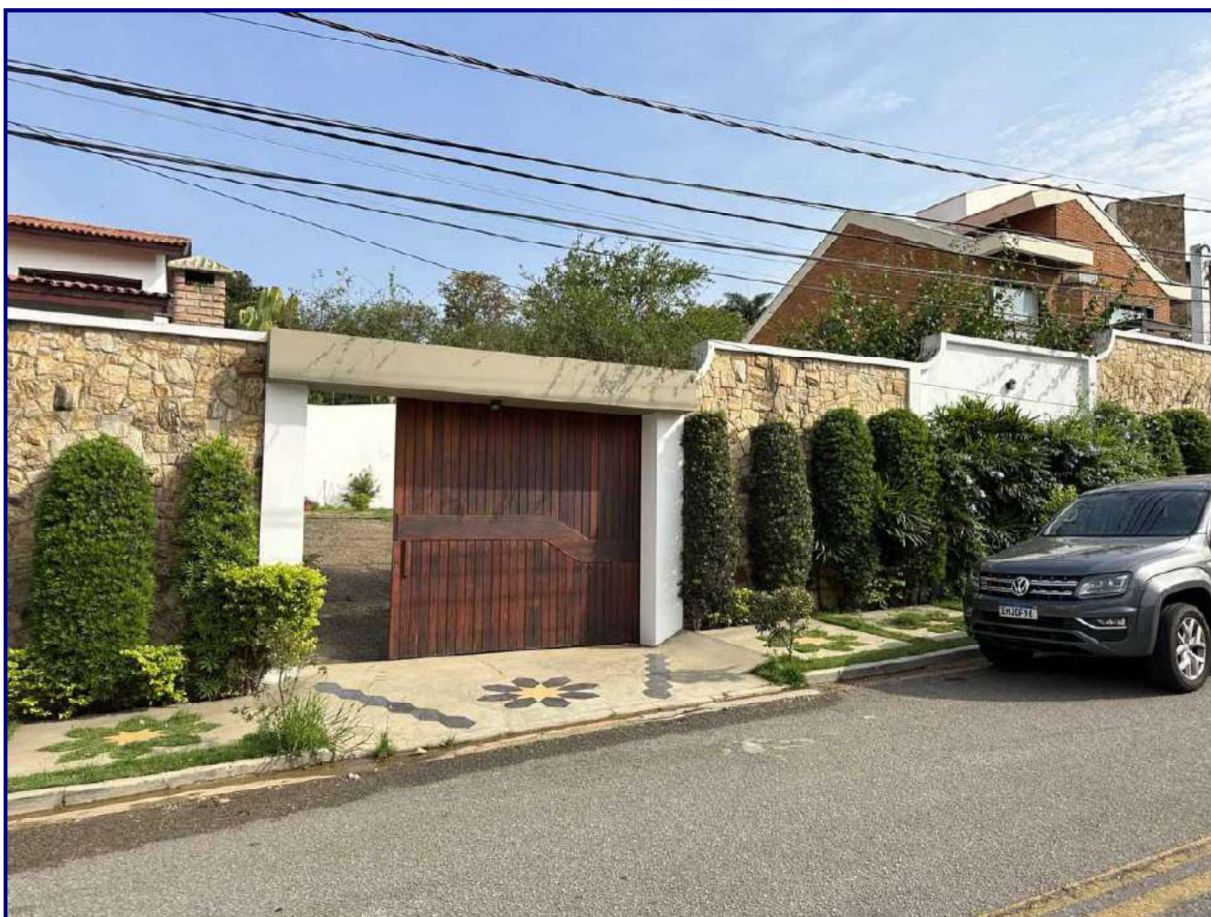
595,00 m²

Os aspectos físicos do terreno são caracterizados por topografia plana e extensão superficial seca.

No “Imóvel 2” encontram-se instalado apenas melhoramento representado por padrão de entrada de energia elétrica (modelo antigo).

As divisas laterais e dos fundos são constituídas por muros de alvenaria e, de acordo com as dimensões indicadas no título de domínio, o perímetro do terreno possui formato regular, bem como se situa no meio da quadra.

A fachada do “Imóvel 2” pode ser observada na fotografia abaixo, a qual possui 17,00 metros de frente projetada para a Rua Martinica, contando com portão de correr automático e muro de alvenaria com pedras decorativas.



O “Imóvel 2” é representado por terreno, contando com uma rampa em concreto rústico, medindo 4,00m de largura por 17,00m de comprimento, e uma mureta em balaústres, medindo 20,00m de comprimento, conforme mostram as fotografias encartadas a seguir.

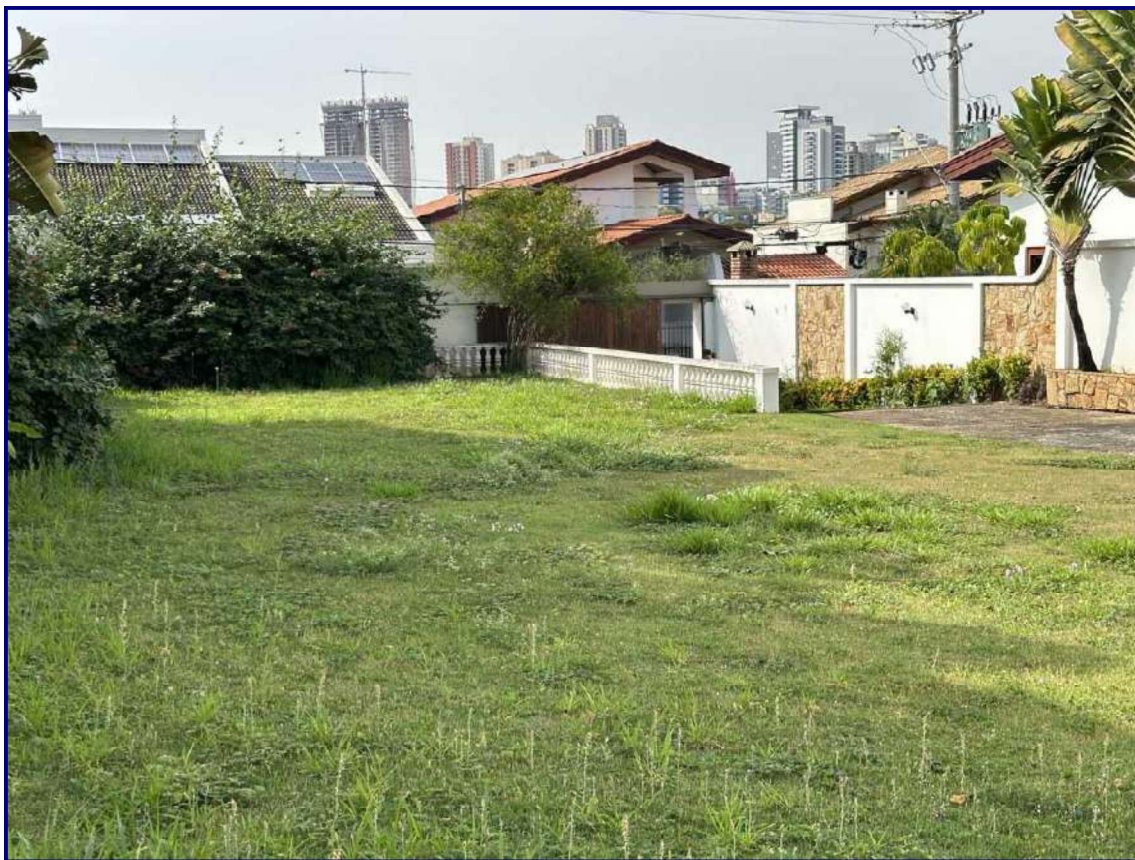
Os muros de alvenaria frontal e dos fundos fazem parte do imóvel em questão, os muros laterais aparentam fazer parte dos imóveis vizinhos.





O restante do terreno conta com gramado, com presença de ervas daninhas, e com alguns exemplares de plantas ornamentais (sem aparente manutenção), conforme mostram as fotografias encartadas a seguir.





5.4. AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do imóvel descrito anteriormente tem o valor total calculado conforme a metodologia definida no item 2 e especificações dos Anexos do presente trabalho.

5.4.1. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel apresenta características que despertam bom interesse ao mercado imobiliário local, estando localizado em zona residencial.

Por se tratar de terreno com dimensões padrão do loteamento e estar inserido em região residencial, segue o contexto do mercado analisado.

O público-alvo para aquisição de imóveis nas proporções do avaliando são os de renda alta.

A região é mediantemente valorizada e tem predominância residencial, contando apenas com alguns prestadores de serviços (consultórios), bem como é uma região dotada de serviços básicos e comunitários próximos.

A região em questão apresenta razoável número de ofertas de imóveis semelhantes na localidade, sendo coletados para o embasamento técnico do presente trabalho um total de cinco (05) elementos válidos.

5.4.2. VALOR DO TERRENO

No mês de janeiro de 2.024 realizou-se a pesquisa imobiliária na região de interesse – cidade de Sorocaba – Jardim Eltonville, obtendo a amostra constituída de cinco (05) elementos em oferta no mercado imobiliário, número suficiente para atender a normatização da engenharia de avaliações.

A amostra ilustrada no Anexo III proporcionou aferição do valor unitário homogeneizado para o terreno, empregando o tratamento por fatores e, posteriormente, a análise estatística, seguindo as prescrições normativas segundo o Grau de Precisão III, determinado pela NBR 14.653-2/2011.

Assim:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO : 6-0010284-32.2008-SCB-Imóvel 2					DATA : 12/01/2024			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SOROCABA - SP								
OBSERVAÇÃO :								
Terreno = 595,00m²								
Frente = 17,00m								
Topografia = plana								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00
FATORES								
FATOR	ÍNDICE							
☒ Localização	434,95							
☒ Testada	17,00							
☒ Profundidade								
☐ Frentes Múltiplas	Não							
☐ Área								
☒ Topografia	plano							
☐ Consistência	seco							

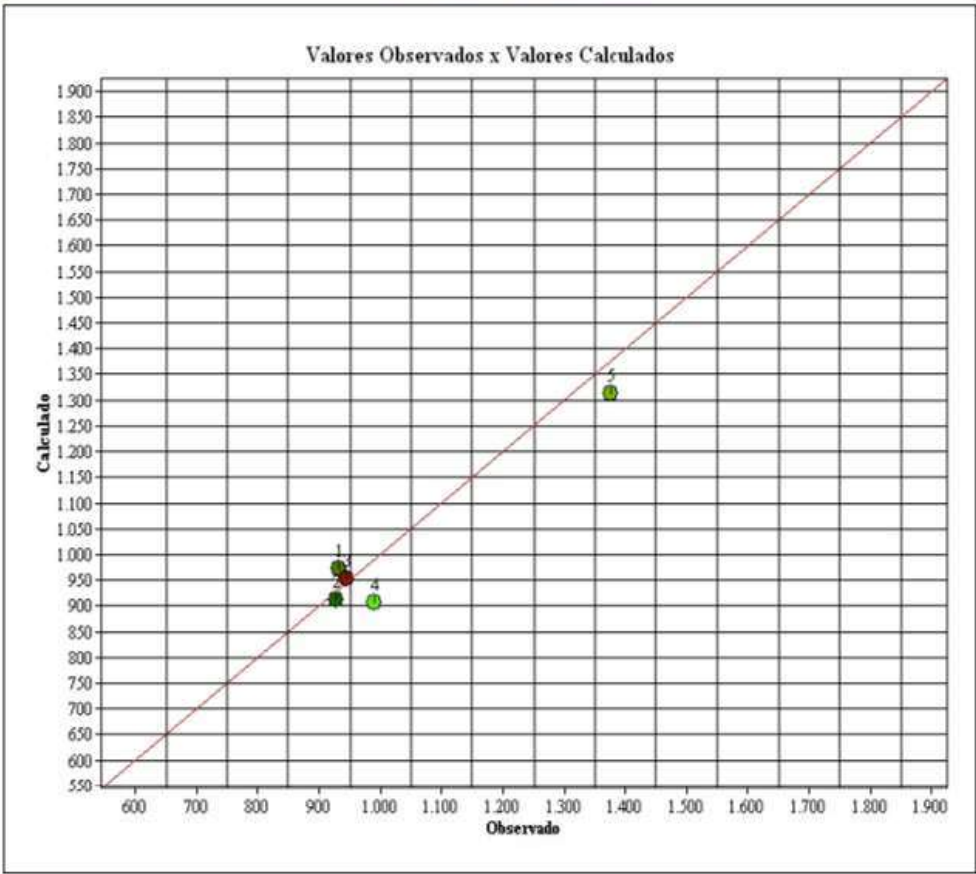
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 R. Dep. Ranieri Mazilli, ao lado 646 ,s/n	931,68	971,74	1,0430	1,0001
☒	2 R. Dep. Ranieri Mazilli, esq. Rua Marco Zaccarioto ,s/n	928,93	911,65	0,9814	1,0000
☒	3 R. Deputado Ranieri Mazilli, ao lado 570 ,s/n	945,73	952,76	1,0074	1,0000
☒	4 R. João Muraro, sem saída ,s/n	990,83	907,21	0,9156	0,9999
☒	5 Rua Antonio Guiffi, ao lado 400 ,s/n	1.375,90	1.312,45	0,9539	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	931,68	971,74
2	928,93	911,65
3	945,73	952,76
4	990,83	907,21
5	1.375,90	1.312,45

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : TerrenoLocal : Rua Martinica 730 Eltonville Jd, Eltonville SOROCABA - SPData : 12/01/2024

Cliente : 6ª Vara Cível

Área m² : 595,00Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.034,61
Desvio Padrão : 192,39
- 30% : 724,23
+ 30% : 1.345,00
Coeficiente de Variação : 18,6000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.011,16
Desvio Padrão : 170,62
- 30% : 707,81
+ 30% : 1.314,51
Coeficiente de Variação : 16,8700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.011,16

TESTADA: 0,0200

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.030,32000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 613.042,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 894,19
INTERVALO MÁXIMO : 1.128,13

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 898,43
INTERVALO MÁXIMO : 1.162,21

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V_t = R\$ 613.042,86

5.4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

O cálculo do valor das benfeitorias tem como base as dimensões levantadas e constatações “*in loco*” obtidas pela perícia.

Os valores unitários se baseiam em fontes de pesquisa orçamentária conhecidas, tais como SINAPI e/ou SIURB, e no mercado.

Os custos de reprodução das benfeitorias podem ser observados na tabela a seguir:

CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS					
ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UNIT.	QUANT.	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
1.	Muro de fecho em blocos e estrutura de concreto, fundação com brocas (divisas frente e fundos)	m	34,00	R\$ 1.028,94	R\$ 34.983,96
2.	Revestimento em argamassa dos muro de divisa	m²	180,00	R\$ 52,79	R\$ 9.502,20
3.	Revestimento em pedra decorativa dos muros de divisa	m²	51,00	R\$ 150,00	R\$ 7.650,00
4.	Pintura em tinta látex dos muros de divisa	m²	129,00	R\$ 27,62	R\$ 3.562,98
5.	Portão de correr automático	vb	1,00	R\$ 9.500,00	R\$ 9.500,00
6.	Mureta em balaústre	m	20,00	R\$ 219,50	R\$ 4.390,00
7.	Lastro de brita da rampa de concreto rústico	m³	3,40	R\$ 216,62	R\$ 736,51
8.	Rampa em concreto rústico	m²	34,00	R\$ 59,13	R\$ 2.010,42

Valor total custo de reprodução das benfeitorias **R\$ 72.336,07**

Cálculo depreciação:

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)		Foc
1	20	0,20	70	0,29	Regular a reparos simples	8,09	0,8002

Valor total das benfeitorias:

$$V_b = \text{Custo de reprodução} \times \text{Depreciação (Foc)}$$

$$V_b = \text{R\$ 57.883,32}$$

5.4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total de mercado do imóvel em questão será dado em função dos valores calculados para o terreno e para as benfeitorias, segundo a expressão:

$$V_I = V_t + V_b$$

$$V_I = R\$ 670.926,18$$

Assim, o valor total de mercado do “Imóvel 2” é de **R\$ 670.000,00 (seiscentos setenta mil reais)**, para o mês de janeiro de 2.024.

5.4.5. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o subitem 2.5, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação e o grau de precisão, conforme a NBR 14.653/11, parte 2.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

✓ Terreno

- Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores: **Grau II**, conforme tabela 3.
- Grau de Precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores: **Grau III**, conforme tabela 5.

✓ Benfeitorias

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias: **Grau II**, conforme tabelas 6 e 7.

✓ Laudo

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo: **Grau II**, conforme tabelas 10 e 11.

6. IMÓVEL 3 – MATRÍCULA Nº. 57.030 DO 2º CRI DE SOROCABA**6.1. LOCALIZAÇÃO DO APARTAMENTO**

O “Imóvel 3” se localiza na Rua Visconde do Rio Branco, nº. 1.200, Condomínio Real Park Residence, Apartamento nº. 04 do Edifício Dinamarca, na Vila Jardini, perímetro urbano desta cidade de Sorocaba/SP, conforme demonstra a imagem abaixo, processada e extraída do programa *Google Earth Pro*.



Pode-se verificar que a região de localização do “Imóvel 3” está inserida no perímetro urbanizado da cidade de Sorocaba, mais precisamente na região de zoneamento residencial, classificada como ZR 2 – Zona Residencial 2 (hachura na cor laranja), bem como tem frente para a Rua Visconde do Rio Branco que é classificada como um CCS 2 – Corredor de Comércio e Serviços 2 (linha na cor azul), segundo o *Mapa de Zoneamento da Cidade de Sorocaba*.



Na região do bairro Vila Jardini predomina-se a ocupação de imóveis para fins residenciais, porém, o bairro também apresenta ampla presença de estabelecimentos comerciais e estabelecimentos de prestadores de serviços.

Considerando o aspecto residencial, a região em estudo apresenta alta densidade e através de análise visual “*in loco*” se constata características que atribuem ao local *status* econômico-social *médio*, com propensão de assim permanecer de médio a longo prazo.

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

O sistema viário da região ao redor do “Imóvel 3” se encontra totalmente pavimentado, bem como apresenta calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais e sinalização de trânsito.

A fotografia a seguir mostra a Rua Visconde do Rio Branco, onde se localiza o “Imóvel 3”, exemplificando as características do sistema viário e de alguns melhoramentos encontrados no bairro.



Esta região também é dotada de serviços básicos e comunitários, tais como, escola, praça pública, centro de lazer, entre outros.

A ilustração abaixo exhibe uma imagem via satélite da ocupação da região, destacando-se a localização do “Imóvel 3”.



6.3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento Condomínio Real Park Residence conta com 05 (*cinco*) edifícios, sendo cada edifício composto por 02 (*dois*) blocos.

A fotografia abaixo mostra a fachada do Condomínio Real Park Residence, com portaria monitorada 24 horas.



A fotografia abaixo mostra o número de identificação do empreendimento em questão, em relação a Rua Visconde do Rio Branco.



Além de vista geral dos edifícios que compõem o Condomínio Real Park Residence, a fotografia abaixo mostra uma das coberturas das vagas de garagem.



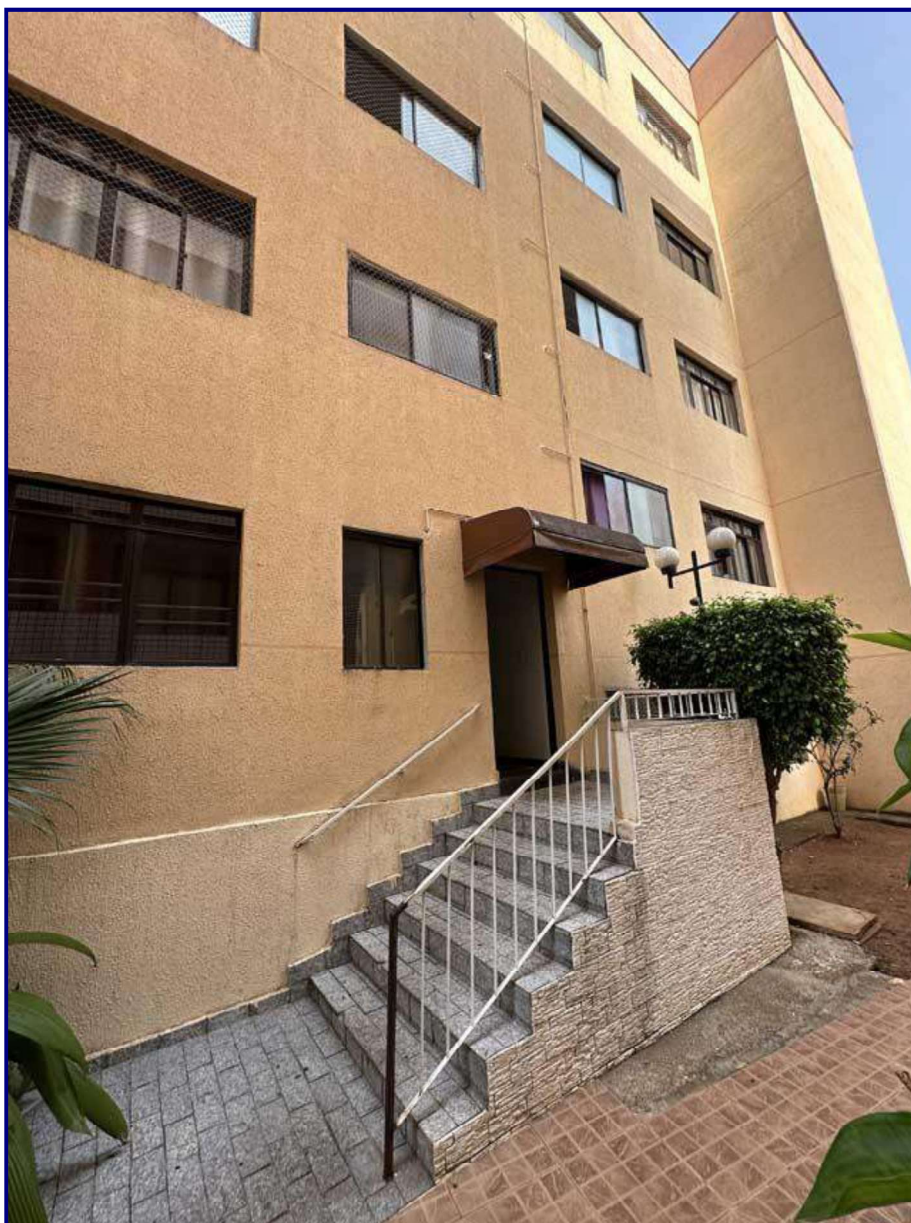
O empreendimento Condomínio Real Park Residence não conta com área comum de lazer.

O edifício em que se localiza o “Imóvel 3” é denominado “*Edifício Dinamarca*”, composto por 05 (*cinco*) pavimentos, sendo andar térreo, 02 (*dois*) andares de pavimento tipo e 02 (*dois*) andares de apartamento duplex.

A fotografia abaixo mostra a placa de identificação do “*Edifício Dinamarca*”.



As fotografias encartadas a seguir mostram a escada de acesso e o hall de entrada do “Edifício Dinamarca”.





A fotografia abaixo mostra o hall de circulação que dá acesso ao apartamento nº. 04 (térreo) do “Edifício Dinamarca”.



6.4. CARACTERIZAÇÃO DO APARTAMENTO

Na matrícula nº. 57.030, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, encartada às fls. 559/563 dos autos, é possível verificar a descrição do “Imóvel 3”, conforme transcrito a seguir:

“IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento nº. 04, localizado no pavimento térreo do Edifício Dinamarca, Bloco 1, integrante do Condomínio Real Park Residence, situado na Rua Visconde do Rio Branco, nº. 1200, Vila Jardini, nesta cidade, com a área útil de 55,5150 metros quadrados, uma área comum de 32,5139 metros quadrados, perfazendo uma área total de 88,0289 metros quadrados; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0089446 no terreno onde está implantado o condomínio; cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem nº. 72, para automóvel de passeio de pequeno ou médio porte, cuja área já se encontra computada na área comum do apartamento.”

Conforme descrito anteriormente, a área útil do apartamento nº. 04 do “Edifício Dinamarca” é de:

55,5150 m²

Conforme consta na matrícula, o “Imóvel 3” tem direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem identificada no estacionamento do empreendimento. As vagas são cobertas.

O “Imóvel 3” trata-se do apartamento nº. 04 do “Edifício Dinamarca”, localizado no pavimento térreo.

A fotografia a seguir traz vista da porta de acesso ao apartamento nº. 04.



A fotografia abaixo mostra em detalhe o número de identificação do apartamento avaliando, vistoriado pela perícia.



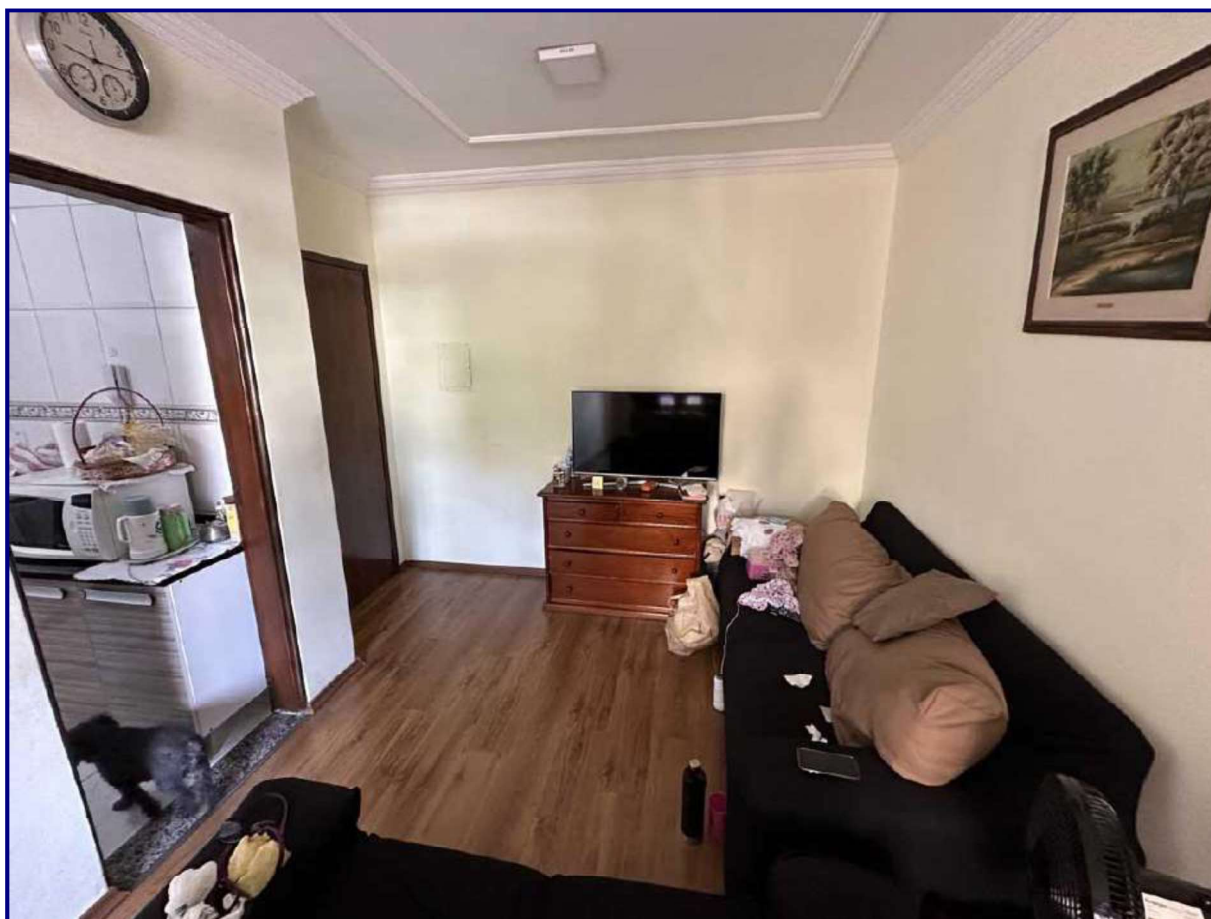
Conforme constatado no local, o apartamento em questão é composto por sala 02 ambientes (estar e jantar), 02 dormitórios, cozinha, área de serviço e banheiro.

De modo geral, as características construtivas deste apartamento são representadas por paredes revestidas por argamassa comum recoberta por pintura em tinta látex; paredes dos ambientes molháveis revestidas por azulejo até o teto; pisos dos ambientes molháveis revestidos por placas cerâmicas e pisos dos demais ambientes revestido por réguas de laminado de madeira; forração com molduras e detalhes decorativos em gesso; esquadrais de metal e de madeira.

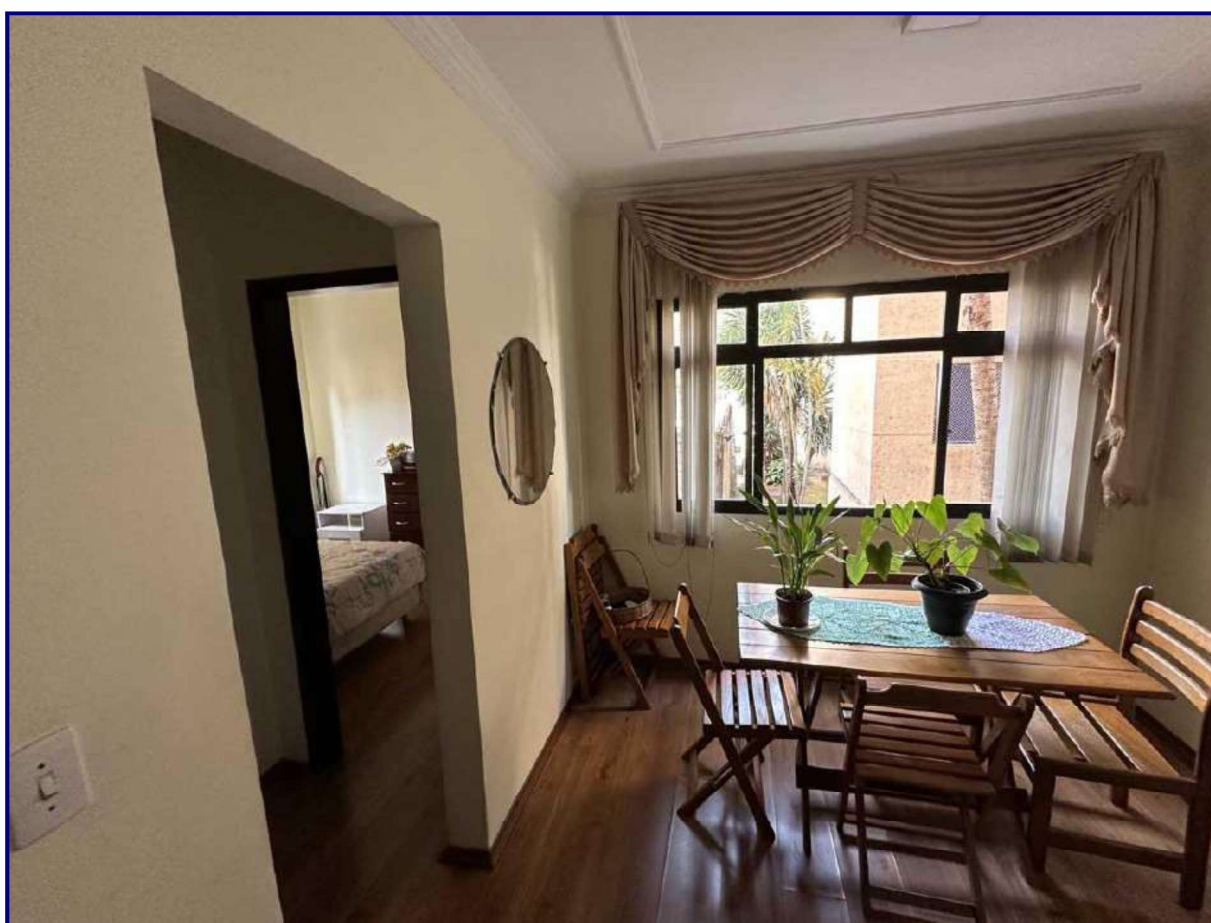
O “Imóvel 3” é classificado como “Residencial”, do grupo “Apartamento” e padrão “Simples”, com idade aparente de vinte (20) anos e estado de conservação classificado tecnicamente como “regular”, pois requer reparos simples apenas para continuidade da boa manutenção.

As fotografias encartadas a seguir demonstram as constatações e as particularidades de cada um dos ambientes que compõem o apartamento nº 04 do “*Edifício Dinamarca*”.

As fotografias encartadas a seguir trazem vistas gerais da sala de estar e da sala de jantar (conceito aberto), com piso em laminado de madeira, paredes recobertas por pintura em tinta látex e molduras de gesso da forração.



SALA DE ESTAR



SALA DE JANTAR

As fotografias encartadas a seguir trazem vistas gerais da cozinha, com piso revestido por placas cerâmicas, paredes revestidas por placas cerâmicas até o teto e pia em granito.





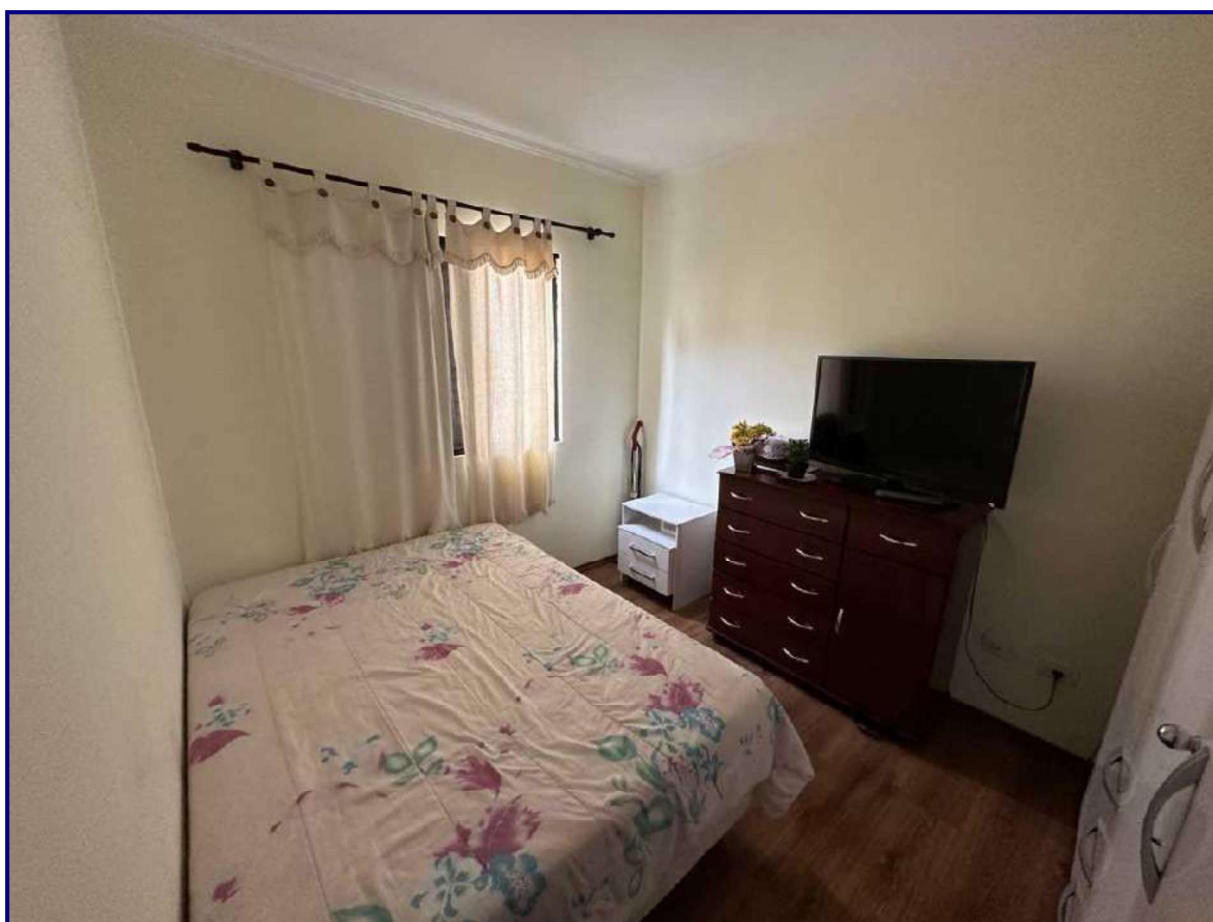
A fotografia encartada abaixo mostra a área de serviço, com piso revestido por placas cerâmicas, paredes revestidas por placas cerâmicas até o teto e tanque de louça.



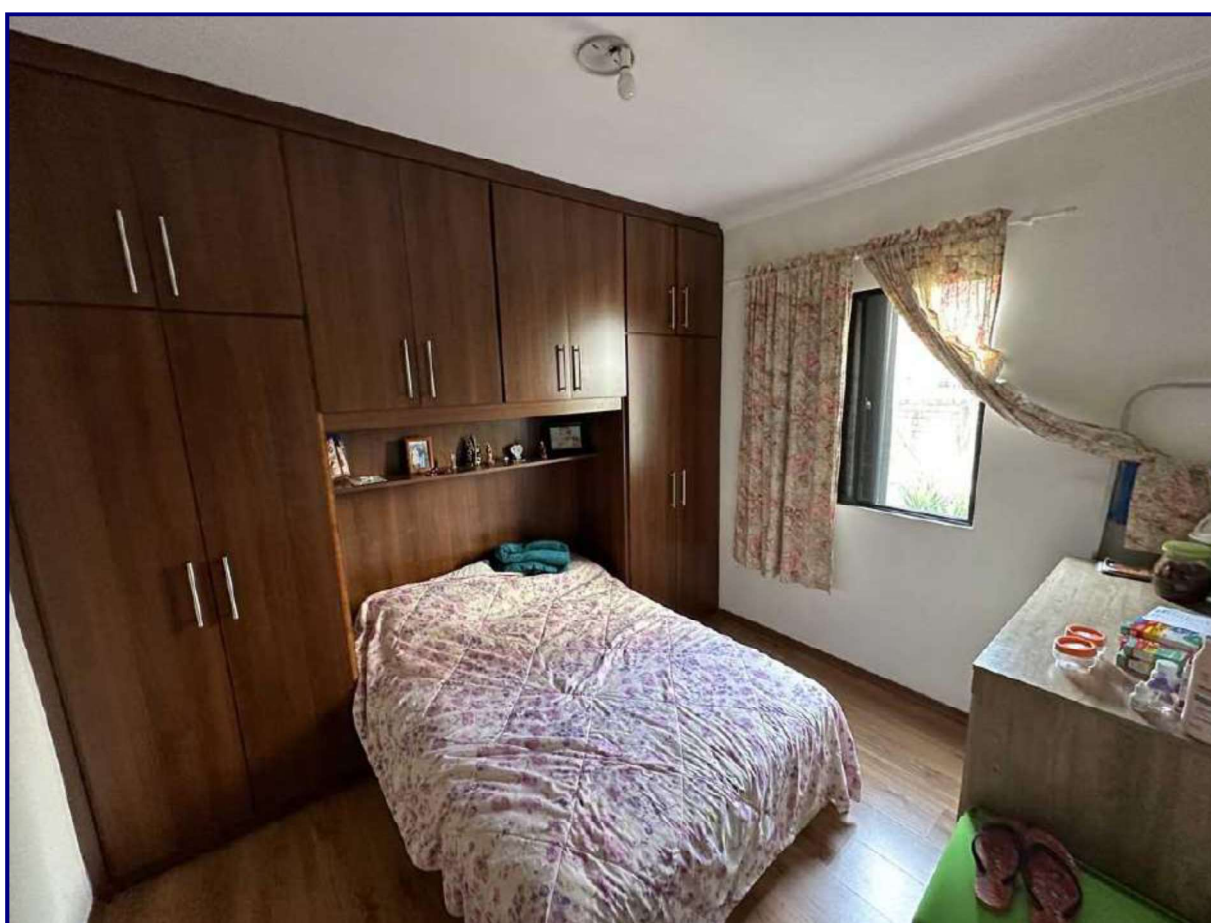
A fotografia encartada a seguir mostra o banheiro, com piso revestido por placas cerâmicas, paredes revestidas por placas cerâmicas até o teto, bancada em granito e louças e metais simples.



As fotografias encartadas a seguir mostram os 02 dormitórios, sendo que um deles conta com armário embutido, ambos contam com piso laminado, paredes recobertas por pintura em tinta látex e moldura de gesso no teto.



DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2

6.5. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

A avaliação do imóvel descrito anteriormente tem o valor total calculado conforme a metodologia definida no item 2 e especificações dos Anexos do presente trabalho.

6.5.1. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel apresenta características que despertam bom interesse ao mercado imobiliário local, estando localizado em zona residencial.

O público-alvo para aquisição de imóveis nas proporções do avaliando são os de renda média.

O empreendimento em questão apresenta um bom número de ofertas de imóveis semelhantes, sendo coletados para o embasamento técnico do presente trabalho um total de seis (06) elementos.

6.5.2. VALOR DO APARTAMENTO

No mês de janeiro de 2.024 realizou-se pesquisa imobiliária no empreendimento de interesse – Condomínio Real Park Residence, obtendo a amostra constituída de seis (06) elementos em oferta no mercado imobiliário, número suficiente para atender a normatização da engenharia de avaliações.

A amostra ilustrada no Anexo IV proporcionou aferição do valor unitário homogeneizado para o apartamento, empregando o tratamento por fatores e, seguindo as prescrições normativas segundo o Grau de Precisão III, determinado pela NBR 14.653-2/2011.

Para a depreciação será aplicado o Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, Ross/Heideck, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

A tabela a seguir exhibe as considerações de cálculo aplicadas ao apartamento avaliando, destacando a classe, padrão e índice multiplicativo correspondente. Consta também a atribuição quanto à idade aparente e o índice para depreciação de acordo com o estado de conservação, frente às condições observadas.

➤ DO APARTAMENTO AVALIANDO

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo		Área [m²]
1	Apartamento nº. 04	Residencial - Apartamento - Simples (Sem elevador)	Médio	1,266	55,515

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)	Foc
1	20	0,20	60	0,3333	Regular	2,52

➤ AVALIAÇÃO

	Local	Valor de Oferta (V _o)	Fator Oferta (F _o)	Valor de Venda (V _v)	Área Útil (Au) [m²]	Índice Padrão (Ip)	Padrão Ajustado (Pa)	Depreciação (d)
1	Cond. Real Park Residence	R\$ 215.000,00	0,90	R\$ 193.500,00	55,00	1,266	1,0000	2,52
2	Cond. Real Park Residence	R\$ 200.000,00	0,90	R\$ 180.000,00	54,00	1,266	1,0000	0,32
3	Cond. Real Park Residence	R\$ 220.000,00	0,90	R\$ 198.000,00	55,00	1,266	1,0000	0,32
4	Cond. Real Park Residence	R\$ 270.000,00	0,90	R\$ 243.000,00	56,00	1,266	1,0000	0,32
5	Cond. Real Park Residence	R\$ 200.000,00	0,90	R\$ 180.000,00	55,00	1,266	1,0000	8,09
6	Cond. Real Park Residence	R\$ 290.000,00	0,90	R\$ 261.000,00	79,00	1,266	1,0000	2,52

	Idade Aparente (Ia) [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial (Vr)	Idade Referencial (Ir)	Foc Amostra (Fam)	Foc Ajustado (Faj)	Fator Resultante (Fr)	Valor Unitário (Vu)
1	20	20%	60	33%	0,8065	1,0170	1,0170	R\$ 3.577,95
2	20	20%	60	33%	0,8202	1,0000	1,0000	R\$ 3.333,33
3	20	20%	60	33%	0,8202	1,0000	1,0000	R\$ 3.600,00
4	20	20%	60	33%	0,8202	1,0000	1,0000	R\$ 4.339,29
5	20	20%	60	33%	0,7719	1,0626	1,0626	R\$ 3.477,51
6	20	20%	60	33%	0,8065	1,0170	1,0170	R\$ 3.359,92
Média [R\$/m²]								R\$ 3.614,67

AVALIANDO	
Idade:	20
Padrão:	1,266
Valor Residual:	20%
Vida Referencial:	60
Idade Referencial:	33%
Depreciação (d):	0,32
Foc:	0,8202

Limite Inferior (-30%)	R\$ 2.530,27
Limite Superior (+30%)	R\$ 4.699,07
Média Saneada [R\$/m²]	R\$ 3.614,67
Desvio Padrão	R\$ 371,35

Vu [R\$/m²]	R\$ 3.614,67
Área Útil [m²]	55,515

Valor do Imóvel Avaliando	R\$ 200.668,17
---------------------------	----------------

Assim, o valor total de mercado do “Imóvel 3” é de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**, para o mês de janeiro de 2.024.

6.5.3. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o subitem 2.5, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação e o grau de precisão, conforme a NBR 14.653/11, parte 2.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

✓ **Apartamento**

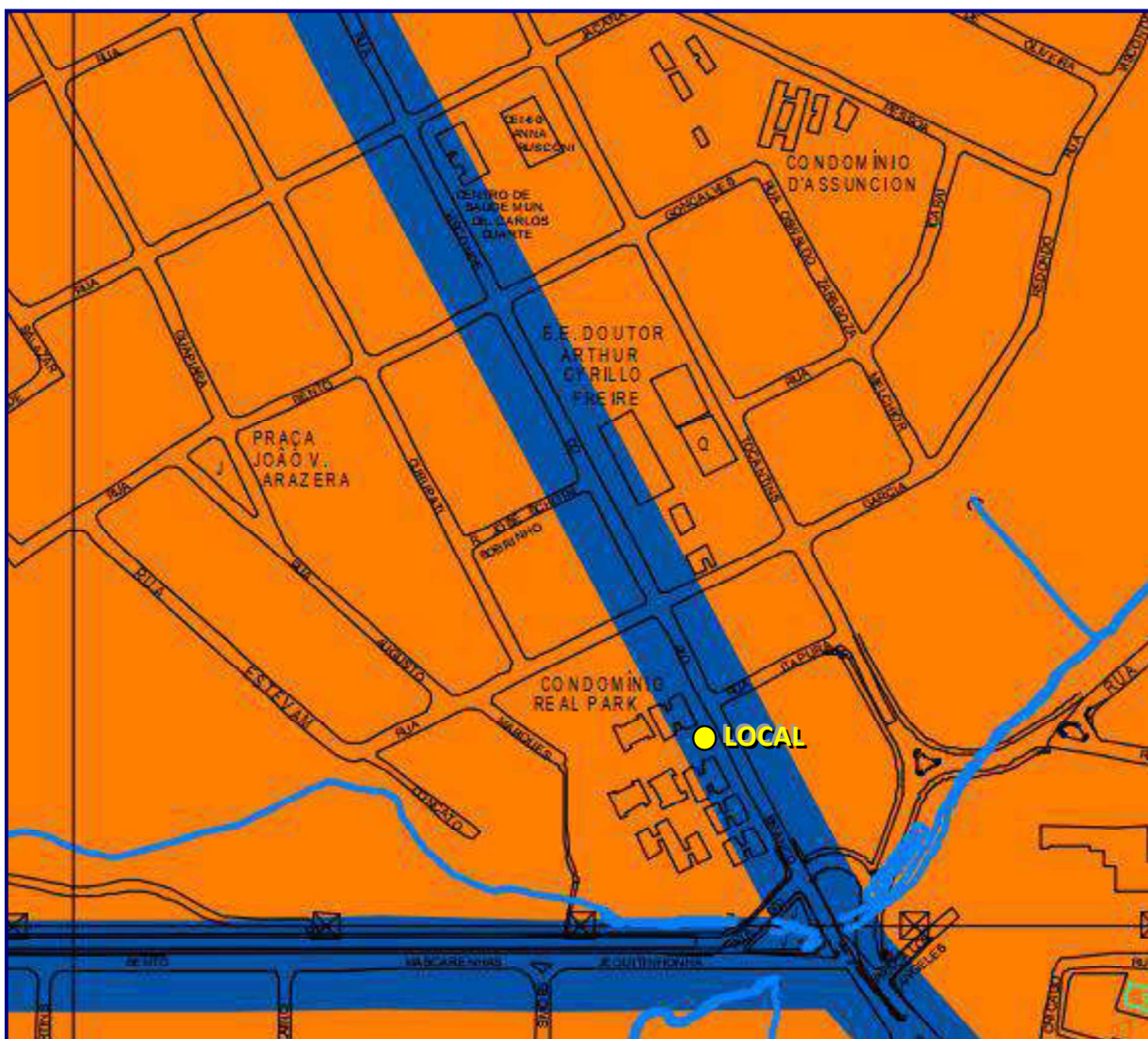
- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias: **Grau II**, conforme tabelas 6 e 7.

7 IMÓVEL 4 – MATRÍCULA Nº. 51.625 DO 2º CRI DE SOROCABA**7.1. LOCALIZAÇÃO DO APARTAMENTO**

O “Imóvel 4” se localiza na Rua Visconde do Rio Branco, nº. 1.200, Condomínio Real Park Residence, Apartamento nº. 14 do Edifício Mônaco, na Vila Jardini, perímetro urbano desta cidade de Sorocaba/SP, conforme demonstra a imagem abaixo, processada e extraída do programa *Google Earth Pro*.



Pode-se verificar que a região de localização do “Imóvel 4” está inserida no perímetro urbanizado da cidade de Sorocaba, mais precisamente na região de zoneamento residencial, classificada como ZR 2 – Zona Residencial 2 (hachura na cor laranja), bem como tem frente para a Rua Visconde do Rio Branco que é classificada como um CCS 2 – Corredor de Comércio e Serviços 2 (linha na cor azul), segundo o *Mapa de Zoneamento da Cidade de Sorocaba*.



Na região do bairro Vila Jardini predomina-se a ocupação de imóveis para fins residenciais, porém, o bairro também apresenta ampla presença de estabelecimentos comerciais e estabelecimentos de prestadores de serviços.

Considerando o aspecto residencial, a região em estudo apresenta alta densidade e através de análise visual “*in loco*” se constata características que atribuem ao local *status* econômico-social *médio*, com propensão de assim permanecer de médio a longo prazo.

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

O sistema viário da região ao redor do “Imóvel 4” se encontra totalmente pavimentado, bem como apresenta calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais e sinalização de trânsito.

A fotografia a seguir mostra a Rua Visconde do Rio Branco, onde se localiza o “Imóvel 4”, exemplificando as características do sistema viário e de alguns melhoramentos encontrados no bairro.



Esta região também é dotada de serviços básicos e comunitários, tais como, escola, praça pública, centro de lazer, entre outros.

A ilustração abaixo exhibe uma imagem via satélite da ocupação da região, destacando-se a localização do “Imóvel 4”.



7.3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento Condomínio Real Park Residence conta com 05 (*cinco*) edifícios, sendo cada edifício composto por 02 (*dois*) blocos.

A fotografia abaixo mostra a fachada do Condomínio Real Park Residence, com portaria monitorada 24 horas.



A fotografia abaixo mostra o número de identificação do empreendimento em questão, em relação a Rua Visconde do Rio Branco.



Além de vista geral dos edifícios que compõem o Condomínio Real Park Residence, a fotografia abaixo mostra uma das coberturas das vagas de garagem.



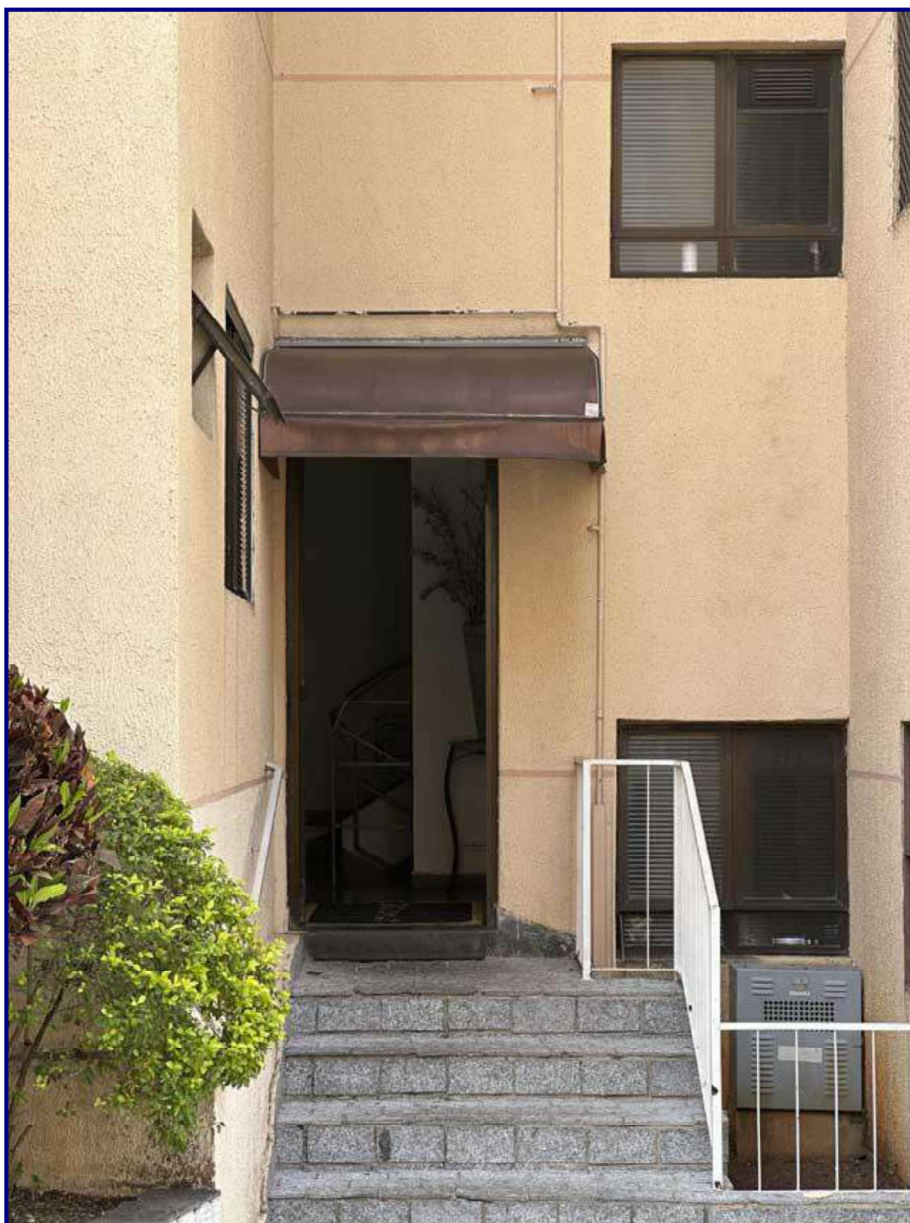
O empreendimento Condomínio Real Park Residence não conta com área comum de lazer.

O edifício em que se localiza o “Imóvel 4” é denominado “*Edifício Mônaco*”, composto por 05 (*cinco*) pavimentos, sendo andar térreo, 02 (*dois*) andares de pavimento tipo e 02 (*dois*) andares de apartamento duplex.

A fotografia abaixo mostra a placa de identificação do “*Edifício Mônaco*”.



As fotografias encartadas a seguir mostram a escada de acesso e a escada de circulação interna que dá acesso ao 1º andar do “Edifício Mônaco”.





7.4. CARACTERIZAÇÃO DO APARTAMENTO

Na matrícula nº. 51.625, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, encartada às fls. 564/568 dos autos, é possível verificar a descrição do “Imóvel 4”, conforme transcrito a seguir:

“IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento nº. 14, localizado no 1º andar do Edifício Mônaco, Bloco A, integrante do Condomínio Real Park Residence, situado na Rua Visconde do Rio Branco, nº. 1200, Vila Jardini, nesta cidade, com a área útil de 80,0575 metros quadrados, uma área comum de 41,5761 metros quadrados, perfazendo uma área total de 121,6336 metros quadrados; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0127123 no terreno; sendo que, à referida unidade corresponde também uma vaga de garagem nº. 10, para automóvel de passeio de pequeno ou médio porte, cuja área já se encontra computada na área comum do apartamento.”

Conforme descrito anteriormente, a área útil do apartamento nº. 14 do “Edifício Mônaco” é de:

80,0575 m²

Conforme consta na matrícula, o “Imóvel 4” tem direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem identificada no estacionamento do empreendimento. As vagas são cobertas.

O “Imóvel 4” trata-se do apartamento nº. 14 do “*Edifício Mônaco*”, localizado no 1º andar.

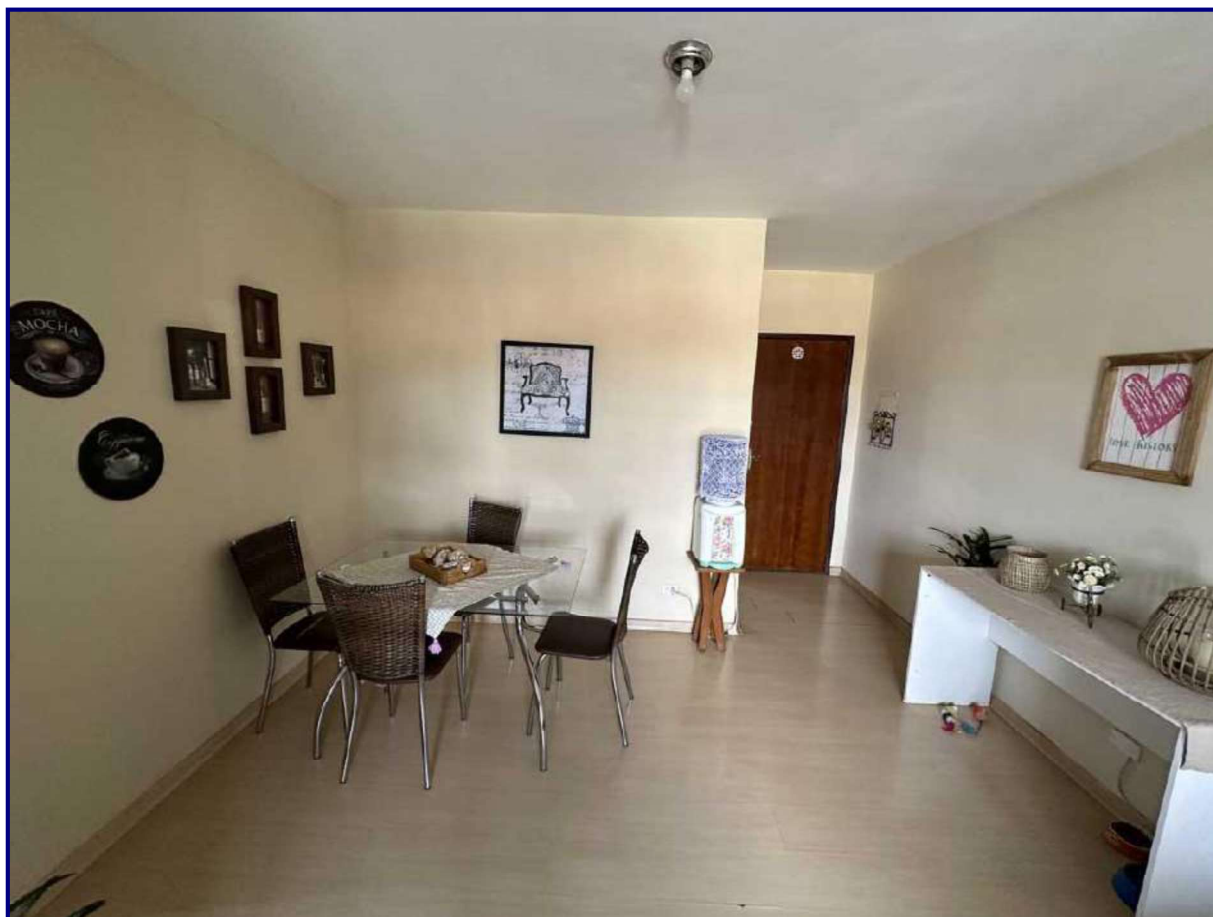
Conforme constatado no local, o apartamento em questão é composto por sala 02 ambientes (estar e jantar), com varanda; 03 dormitórios, sendo 01 suíte; cozinha; área de serviço; despejo; e banheiro social.

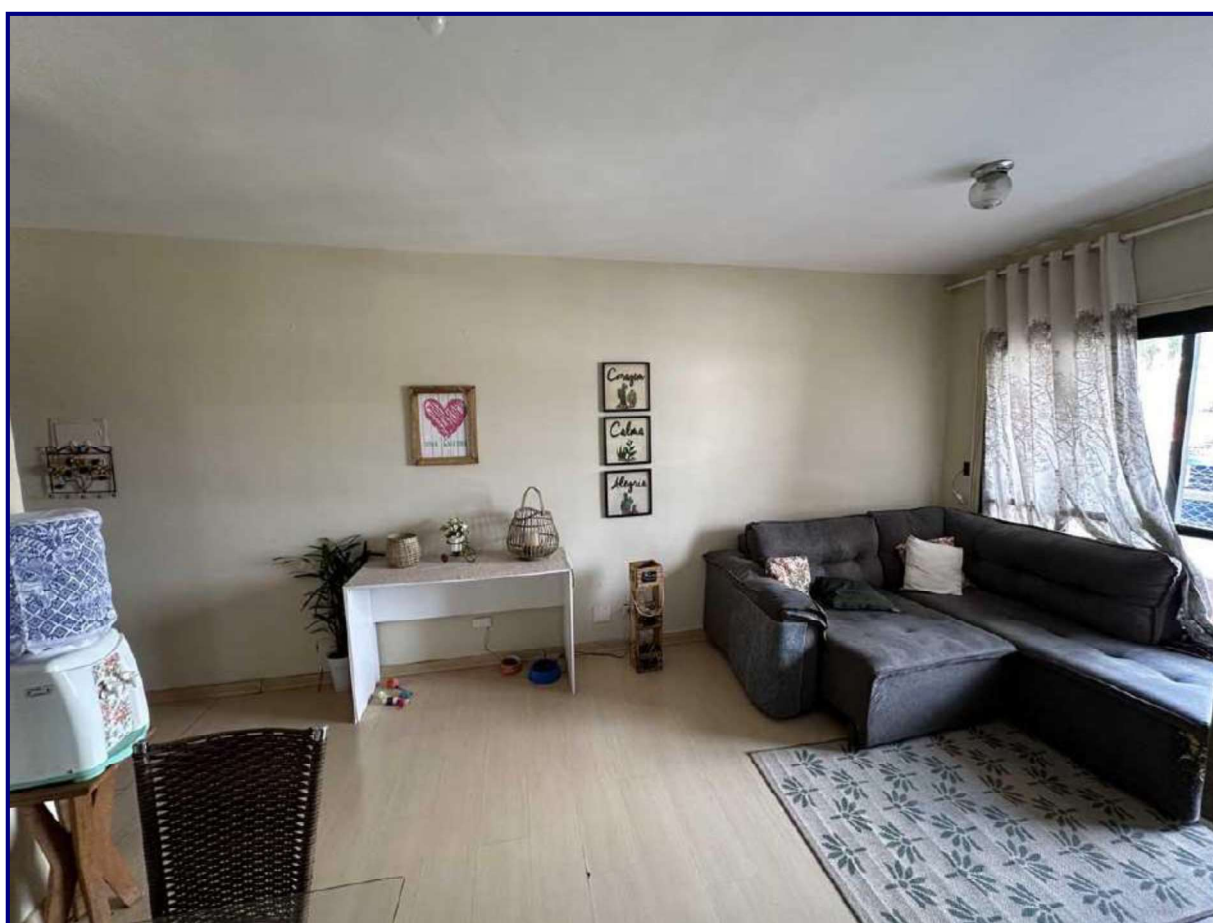
De modo geral, as características construtivas deste apartamento são representadas por paredes revestidas por argamassa comum recoberta por pintura em tinta látex; paredes dos ambientes molháveis revestidas por azulejo até o teto; pisos dos ambientes molháveis revestidos por placas cerâmicas e pisos dos demais ambientes revestido por régua de laminado de madeira; esquadrais de metal e de madeira.

O “Imóvel 3” é classificado como “Residencial”, do grupo “Apartamento” e padrão “Simples”, com idade aparente de vinte (20) anos e estado de conservação classificado tecnicamente como “regular”, pois requer reparos simples apenas para continuidade da boa manutenção.

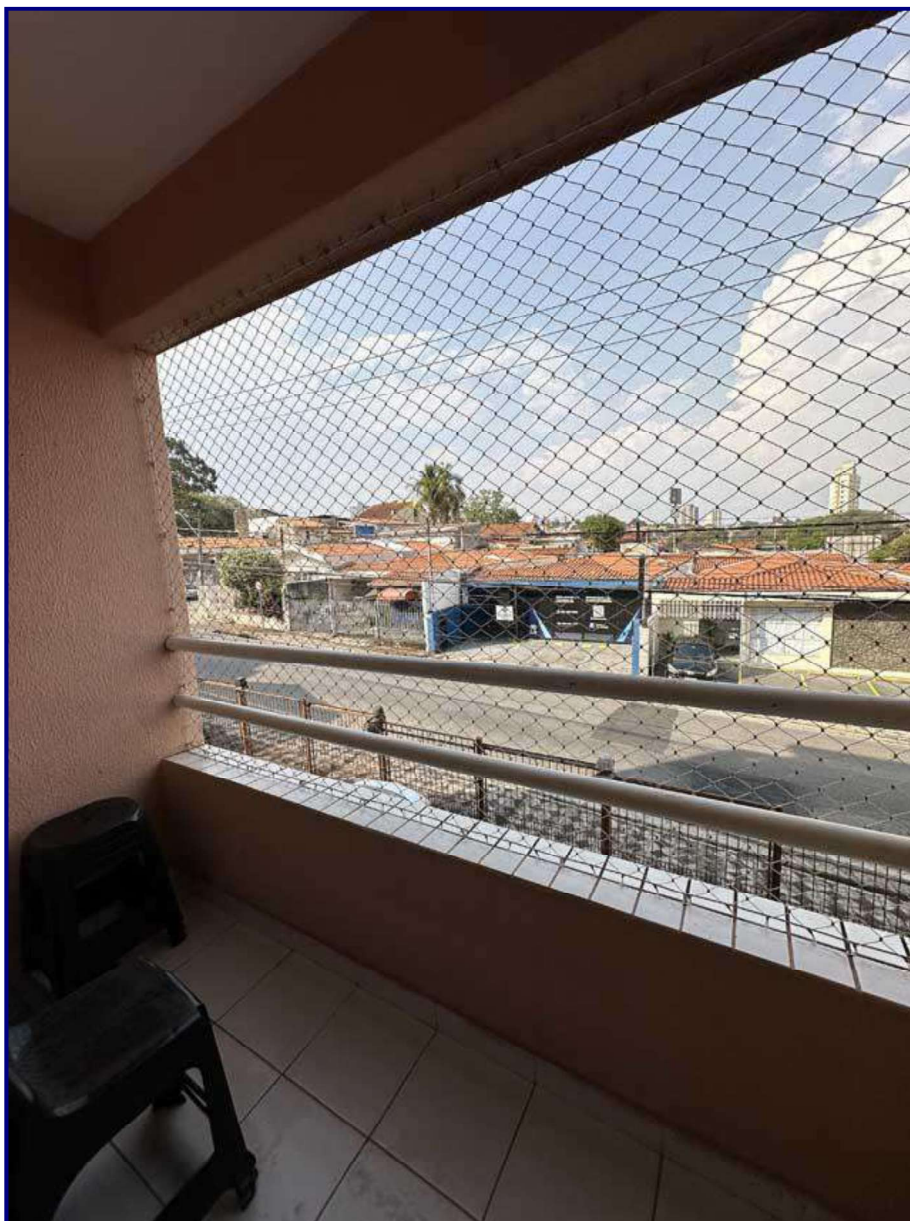
As fotografias encartadas a seguir demonstram as constatações e as particularidades de cada um dos ambientes que compõem o apartamento nº 14 do “*Edifício Mônaco*”.

As fotografias encartadas a seguir trazem vistas gerais da sala de estar e da sala de jantar (conceito aberto), com piso em laminado de madeira e paredes recobertas por pintura em tinta látex.





A fotografia abaixo mostra a varanda das salas, com piso revestido por placas cerâmicas.



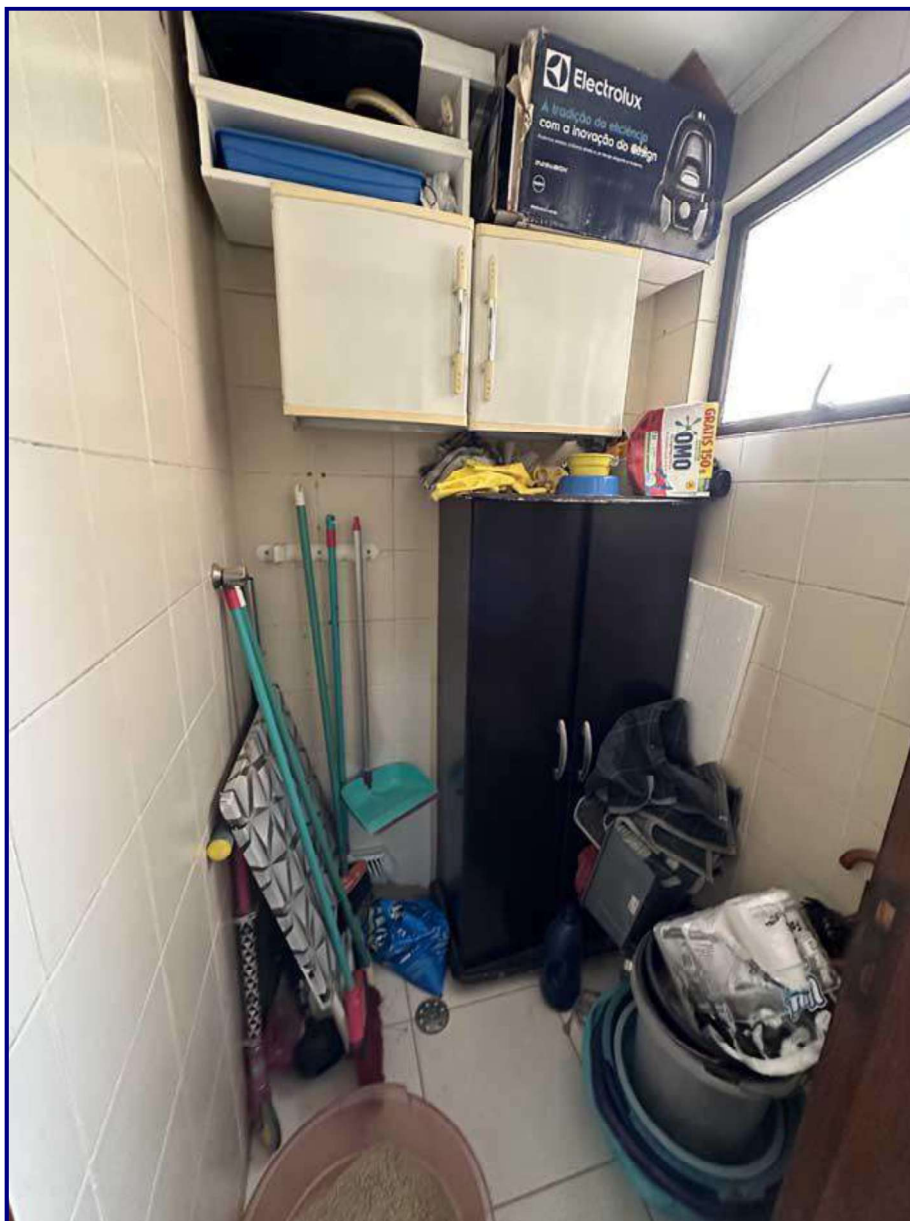
A fotografia encartada a seguir traz vista geral da cozinha, com piso revestido por placas cerâmicas, paredes revestidas por placas cerâmicas até o teto e pia em granito.



A fotografia encartada abaixo mostra a área de serviço, com piso revestido por placas cerâmicas, paredes revestidas por placas cerâmicas até o teto e tanque de louça.



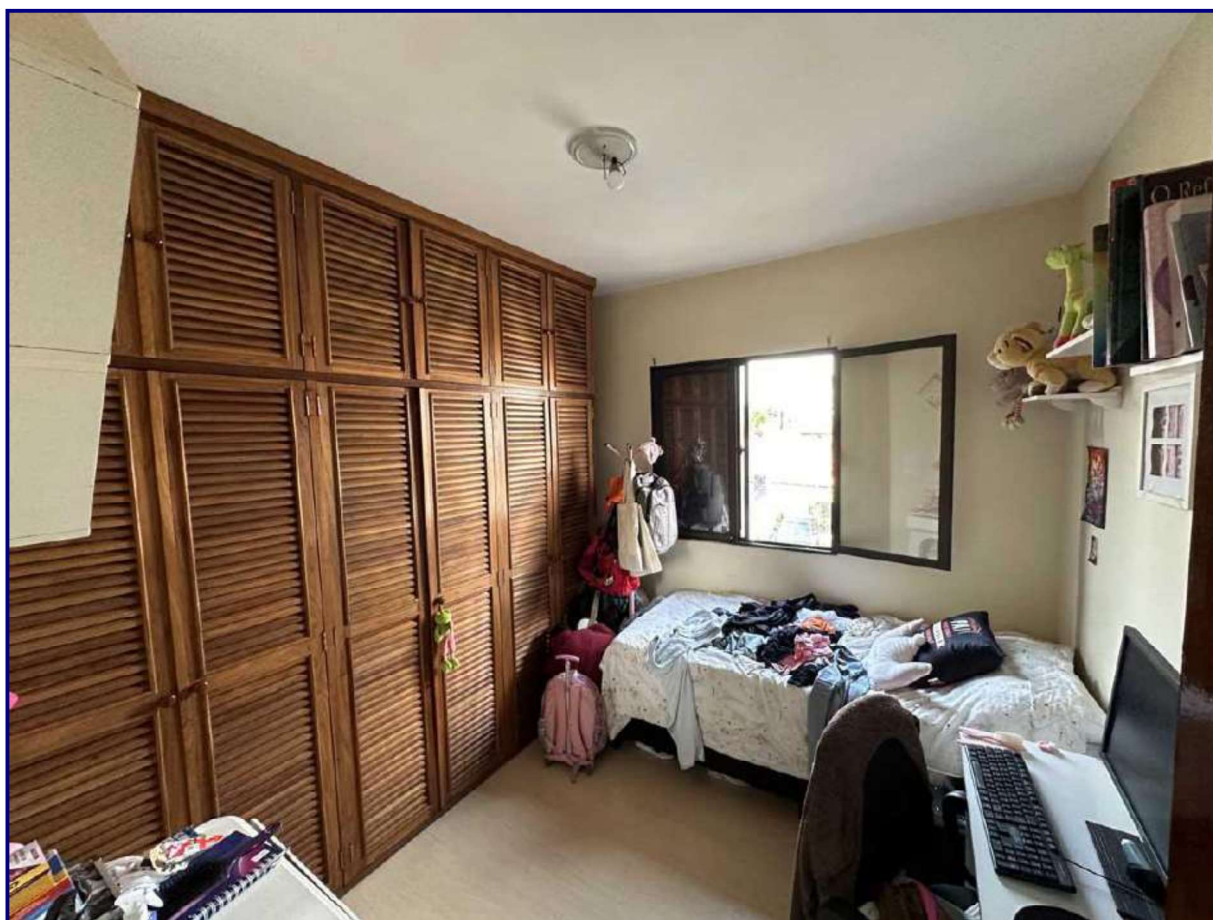
A fotografia encartada abaixo mostra o despejo, com piso revestido por placas cerâmicas e paredes revestidas por placas cerâmicas até o teto.



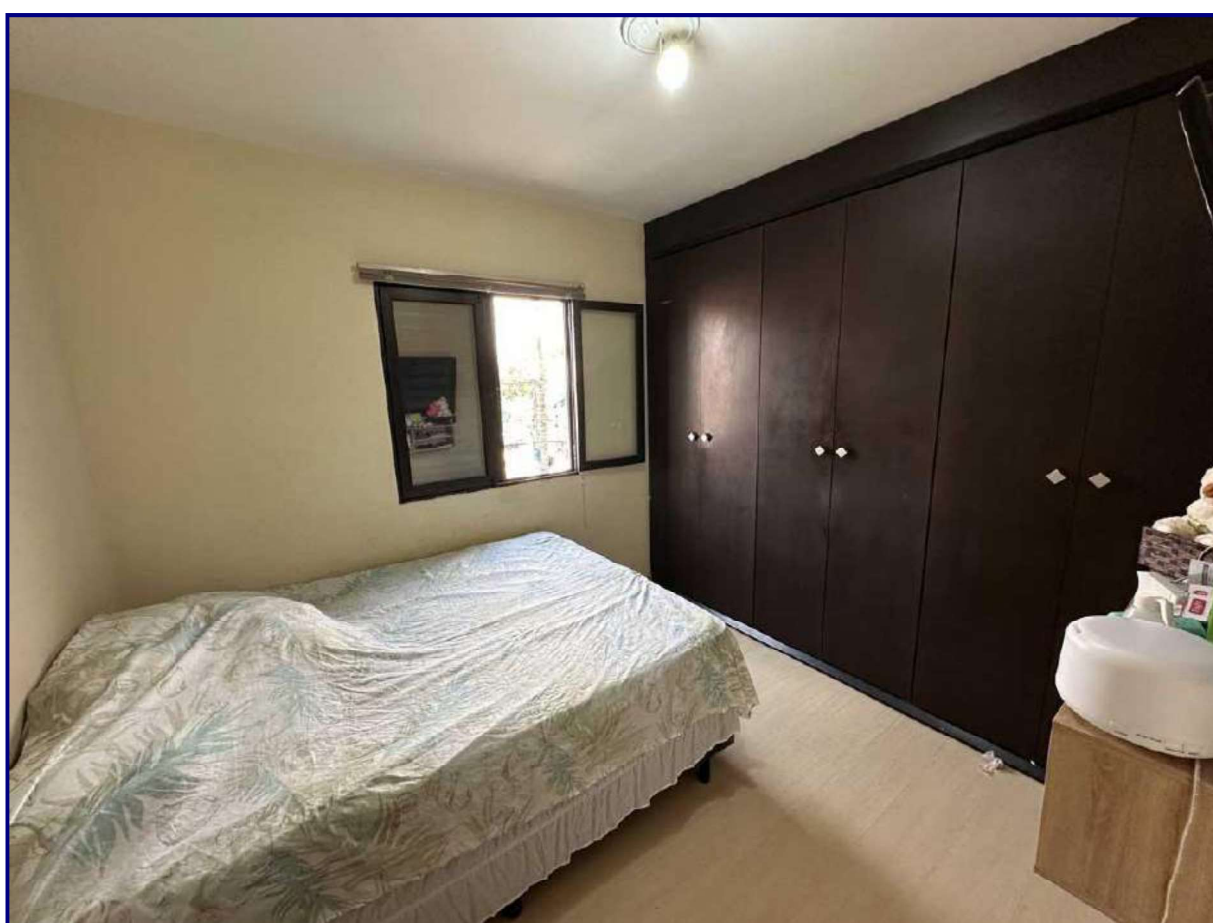
A fotografia encartada a seguir mostra o banheiro social, com piso revestido por placas cerâmicas, paredes revestidas por placas cerâmicas até o teto, bancada em mármore sintético e louças e metais simples.



As fotografias encartadas a seguir mostram os 02 dormitórios, ambos com armário embutido, piso laminado e paredes recobertas por pintura em tinta látex.



DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2

A fotografia abaixo mostra o dormitório da suíte, com piso laminado e paredes recobertas por pintura em tinta láte.



A fotografia encartada a seguir mostra o banheiro da suíte, com piso revestido por placas cerâmicas, paredes revestidas por placas cerâmicas até o teto, bancada em mármore sintético e louças e metais simples.



7.5. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

A avaliação do imóvel descrito anteriormente tem o valor total calculado conforme a metodologia definida no item 2 e especificações dos Anexos do presente trabalho.

7.5.1. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel apresenta características que despertam bom interesse ao mercado imobiliário local, estando localizado em zona residencial.

O público-alvo para aquisição de imóveis nas proporções do avaliando são os de renda média.

O empreendimento em questão apresenta um bom número de ofertas de imóveis semelhantes, sendo coletados para o embasamento técnico do presente trabalho um total de seis (06) elementos.

7.5.2. VALOR DO APARTAMENTO

No mês de janeiro de 2.024 realizou-se pesquisa imobiliária no empreendimento de interesse – Condomínio Real Park Residence, obtendo a amostra constituída de seis (06) elementos em oferta no mercado imobiliário, número suficiente para atender a normatização da engenharia de avaliações.

A amostra ilustrada no Anexo IV proporcionou aferição do valor unitário homogeneizado para o apartamento, empregando o tratamento por fatores e, seguindo as prescrições normativas segundo o Grau de Precisão III, determinado pela NBR 14.653-2/2011.

Para a depreciação será aplicado o Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, Ross/Heideck, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

A tabela a seguir exhibe as considerações de cálculo aplicadas ao apartamento avaliando, destacando a classe, padrão e índice multiplicativo correspondente. Consta também a atribuição quanto à idade aparente e o índice para depreciação de acordo com o estado de conservação, frente às condições observadas.

➤ DO APARTAMENTO AVALIANDO

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo		Área [m²]
1	Apartamento nº. 14	Residencial - Apartamento - Simples (Sem elevador)	Médio	1,266	80,0575

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)	Foc
1	20	0,20	60	0,3333	Regular	2,52

➤ AVALIAÇÃO

	Local	Valor de Oferta (V _o)	Fator Oferta (F _o)	Valor de Venda (V _v)	Área Útil (Au) [m²]	Índice Padrão (Ip)	Padrão Ajustado (Pa)	Depreciação (d)
1	Cond. Real Park Residence	R\$ 215.000,00	0,90	R\$ 193.500,00	55,00	1,266	1,0000	2,52
2	Cond. Real Park Residence	R\$ 200.000,00	0,90	R\$ 180.000,00	54,00	1,266	1,0000	0,32
3	Cond. Real Park Residence	R\$ 220.000,00	0,90	R\$ 198.000,00	55,00	1,266	1,0000	0,32
4	Cond. Real Park Residence	R\$ 270.000,00	0,90	R\$ 243.000,00	56,00	1,266	1,0000	0,32
5	Cond. Real Park Residence	R\$ 200.000,00	0,90	R\$ 180.000,00	55,00	1,266	1,0000	8,09
6	Cond. Real Park Residence	R\$ 290.000,00	0,90	R\$ 261.000,00	79,00	1,266	1,0000	2,52

	Idade Aparente (Ia) [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial (Vr)	Idade Referencial (Ir)	Foc Amostra (Fam)	Foc Ajustado (Faj)	Fator Resultante (Fr)	Valor Unitário (Vu)
1	20	20%	60	33%	0,8065	1,0170	1,0170	R\$ 3.577,95
2	20	20%	60	33%	0,8202	1,0000	1,0000	R\$ 3.333,33
3	20	20%	60	33%	0,8202	1,0000	1,0000	R\$ 3.600,00
4	20	20%	60	33%	0,8202	1,0000	1,0000	R\$ 4.339,29
5	20	20%	60	33%	0,7719	1,0626	1,0626	R\$ 3.477,51
6	20	20%	60	33%	0,8065	1,0170	1,0170	R\$ 3.359,92
Média [R\$/m²]								R\$ 3.614,67

AVALIANDO	
Idade:	20
Padrão:	1,266
Valor Residual:	20%
Vida Referencial:	60
Idade Referencial:	33%
Depreciação (d):	0,32
Foc:	0,8202

Limite Inferior (-30%)	R\$ 2.530,27
Limite Superior (+30%)	R\$ 4.699,07
Média Saneada [R\$/m²]	R\$ 3.614,67
Desvio Padrão	R\$ 371,35

Vu [R\$/m²]	R\$ 3.614,67
Área Útil [m²]	80,0575

Valor do Imóvel Avaliando	R\$ 289.381,10
---------------------------	----------------

Assim, o valor total de mercado do “Imóvel 4” é de **R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)**, para o mês de janeiro de 2.024.

7.5.3. CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o subitem 2.5, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada com o grau de fundamentação e o grau de precisão, conforme a NBR 14.653/11, parte 2.

Portanto, após as análises realizadas das informações obtidas e os métodos utilizados, obtemos as seguintes especificações:

✓ **Apartamento**

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias: **Grau II**, conforme tabelas 6 e 7.

8. QUESITOS

8.1. DA REQUERENTE (Fls. 769 e 771 dos autos)

1. Queira o Sr. Expert descrever e indicar a área total do imóvel;

R.: Queira reportar-se aos itens 4.3 (Imóvel 1), 5.3 (Imóvel 2), 6.3 (Imóvel 3) e 7.3 (Imóvel 4), onde consta a caracterização completa dos 04 (quatro) imóveis avaliados.

2. Queira o Sr. Expert, informar se, para a confecção do laudo de avaliação se utilizou de ferramenta “Google Maps” (ou afins) ou esteve presencialmente no local;

R.: A perícia esteve presencialmente em todos os 04 (quatro) imóveis avaliados, conforme os representantes da requerente puderam observar no local.

3. Queira o Sr. Expert, informar se, para a confecção do laudo de avaliação, utilizou dados utilizados por imobiliárias, corretoras, entre outras;

R.: Para compor os valores unitários dos terrenos e dos apartamentos, a perícia procedeu a pesquisa junto a imobiliárias da cidade de Sorocaba, conforme demonstrado nos Anexos II, III e IV.

4. Queira o Sr. Expert, informar o valor por m² do imóvel, considerando localização, relevo, entre outros;

R.: Queira reportar-se aos itens 4.4 (Imóvel 1), 5.4 (Imóvel 2), 6.4 (Imóvel 3) e 7.4 (Imóvel 4), onde consta a avaliação completa e os valores unitários de cada uma dos 04 (quatro) imóveis avaliados.

5. Queira o Sr. Expert, informar qual a metodologia utilizada para realização dos cálculos;

R.: Queira reportar-se ao item 2 deste trabalho pericial, onde consta a metodologia completa utilizada nas avaliações.

6. Queira o Sr. Expert, informar se há benfeitorias no imóvel. Em caso positivo, em que consistem e qual seu valor.

R.: *Queira reportar-se aos itens 4.3 (Imóvel 1), 5.3 (Imóvel 2), 6.3 (Imóvel 3) e 7.3 (Imóvel 4), onde consta a caracterização completa dos 04 (quatro) imóveis avaliados, bem como reportar-se aos itens 4.4.3 (Imóvel 1), 5.4.3 (Imóvel 2), 6.5.2 (Imóvel 3) e 7.5.2 (Imóvel 4), onde constam as avaliações das benfeitorias detectadas nos imóveis avaliados.*

9. CONCLUSÃO TÉCNICA

O presente trabalho técnico apresentou as características dos imóveis objetos das matrículas n.ºs. 14.362, 16.468, 51.625 e 57.030, todas do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, penhorados conforme Termo de Penhora em fls. 420 dos autos, desenvolvendo os cálculos avaliatórios com o emprego das especificações da NBR 14.653-2/11.

Assim, tem-se que os valores de mercado para os imóveis penhorados, nesta praça de Sorocaba/SP, obtidos segundo prescrição da NBR 14.653, para janeiro de 2.024, perfazem os totais indicados na tabela abaixo.

Imóvel	Descrição / Local	Matrícula	Valor de Mercado
1	Imóvel residencial - Rua Catulo da Paixão Cearense, 37 – Vila Jardim	14.362	R\$ 715.000,00
2	Terreno residencial - Rua Martinica, 730 – Jardim Eltonville	16.468	R\$ 670.000,00
3	Apartamento – Rua. Visconde do Rio Branco, nº. 1.200 – Condomínio Real Park Residence – Ap. nº. 04 do Edifício Dinamarca	57.030	R\$ 200.000,00
4	Apartamento – Rua. Visconde do Rio Branco, nº. 1.200 – Condomínio Real Park Residence – Ap. nº. 14 do Edifício Mônaco	51.625	R\$ 290.000,00

10. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Laudo Técnico de Avaliação*, apresentando-o em cento e vinte e oito (128) páginas, sendo a última datada e assinada; e anexos.

Sorocaba, 15 de janeiro de 2.024

EDWARD MALUF JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP

ANEXO I

PRESCRIÇÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

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

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

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

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

A determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

A. TERRENO

O valor unitário é aferido a partir de estudo de elementos de pesquisa, sob condições de pagamento à vista, alcançados após consultas a imobiliárias e pessoas que militam com imóveis na região, passando por homogeneização, através do tratamento por fatores determinantes para o valor e cálculos estatísticos.

VALOR DO TERRENO (V_t)

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

Onde:

- A_t = área do terreno
- V_u = valor unitário homogeneizado de terreno
- F_n = cada um dos fatores utilizados
- n = número de fatores empregados

Os fatores usualmente utilizados são os seguintes:

A.1. Fator de oferta ou fonte (F_t): todos os dados alcançados receberam um deságio de 10% (dez percentuais), para compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto $F_t = 0,90$;

A.2. Fator de topografia (F_t): usado para corrigir as diferenças de topografia entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando, conforme a tabela abaixo:

TOPOGRAFIA	Depreciação	FATOR
Plano (paradigma)	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive entre 5% até 10%	10%	1,11
Declive entre 10% até 20%	20%	1,25
Declive superior a 20%	30%	1,43
Active até 10%	5%	1,05
Active até 20%	10%	1,11
Active superior a 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,0 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,0 m até 2,5 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,5 m até 4,0 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,0 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,0 m até 4,0 m	10%	1,11

A.3. Coeficiente de Frente (C_f): a influência da testada será calculada pela relação entre a frente projetada do imóvel (F_p) e a de referência (F_r), de acordo com a zona onde está situado o imóvel, segundo a fórmula:

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f$$

Dentro dos limites: $\frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$

A.4. Coeficiente de Profundidade (C_p): a influência da profundidade será levada em conta através da seguinte expressão, em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

a) se a profundidade equivalente (P_e) estiver entre a mínima (P_{mi}) e a máxima (P_{ma}), correspondendo ao aproveitamento econômico e legalmente recomendável para o local de sua situação, o “p” será igual a 0 (zero) e o $C_p = 1$.

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

$$C_p = \left(\frac{P_{mi}}{P_e} \right)^p$$

c) se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é seguinte:

$$C_p = \frac{1}{\left(\frac{Pma}{Pe}\right) + \left[1 - \left(\frac{Pma}{Pe}\right)\right] * \left(\frac{Pma}{Pe}\right)^p}$$

Os intervalos dos expoentes “f” e “p”, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de ares e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE-SP, estão na Tabela de Zoneamento, demonstrada anteriormente.

B. ZONEAMENTO

O zoneamento determinado pelo IBAPE encontra-se na tabela abaixo, definindo-se os fatores a serem considerados nas diversas zonas. Os bairros possuem diversas características de diferenciação, que foram classificadas em quatro grupos, totalizando as onze zonas, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Área	Área de referência do Lote	Intervalo característico de áreas	Observações Gerais			
		Referências		Expoente do Fator Frente						Expoente do Fator Prof.		
		Frente de Referência	Prof. Mínima								Prof. Máxima	
		Fr	Pmi	Pma	"f"	"p"	Ce	Ca	(m²)	(m²)		
Grupo I: Zonas de Uso Residencial Horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	0,20	125	100 - 400		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
Grupo II: Zonas Ocupadas Vertical (Incorporação)	4ª Incorporações Padrão Popular	16 mínimo			Não se aplica		1,10	aplica dentro do intervalo	2000	(1)	Observando as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência de esquina ou frente múltiplas. (1) - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.	
	5ª Incorporações Padrão Médio	16 mínimo					1,10		1500	800 - 2500		
	6ª Incorporações Padrão Alto	16 mínimo					1,10		2500	1200 - 4000		
Grupo III: Zonas de Uso Comercial ou de Serviço	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frente múltipla.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	1,10	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
Grupo IV: Zonas Industriais ou Armazéns	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5000	2000 - 20000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	11ª Zona Armazéns	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	

C. BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é obtido pelo método dos Preços de Venda que manipula essencialmente os orçamentos para se obter o custo de reprodução ou de substituição do imóvel a ser avaliado.

O método é aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no "Estudo Edificações – Valores de Venda", publicado pelo IBAPE.

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

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

B.1. Classificação das Edificações conforme "Estudo de Edificações – Valores de Venda", introduzindo, porém, descrições mais atualizadas e ordenadas no sentido de padronizar o mesmo roteiro básico para todos os tipos, considerando o geral (estrutura, alvenaria, cobertura, cômodos), os acabamentos, as instalações e as esquadrias para cada uma das categorias.

O valor unitário é calculado através do custo unitário básico de edificações SINDUSCON/SP, publicado mensalmente. Classifica-se a benfeitoria em função do padrão, finalidade a que se destina, e características construtivas, obtendo-se os valores unitários básicos de edificação, vinculados ao tipo R₃N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACOS	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
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,49		

2- COMERCIAL – SERVIÇOS / INDUSTRIAL	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
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
	GRUPO 2.2 – GALPÃO	2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,61		
		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 1,69		
3- 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

C.2. Depreciação pelo Obsoletismo e pelo Estado de Conservação utilizando-se uma adequação ao método de *Ross-Heidecke*, que combina as considerações do obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, o estado de conservação da edificação, bem como princípios básicos como:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente;
- o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc.

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

Onde:

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

Ir = idade referencial

d = depreciação em %, obtido no QUADRO A

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

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA CONSTRUÇÃO	DEPRECIAÇÃO (d) (%)
a	Novo	0,00
b	Entre Novo e Regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre Regular e Reparos Simples	8,09
e	Reparos Simples	18,10
f	Entre Reparos Simples e Importantes	33,20
g	Reparos Importantes	52,60
h	Entre Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20
i	Sem Valor	100,00

ANEXO II

PESQUISA IMOBILIÁRIA – Vila Jardim

Janeiro / 2.024

A pesquisa adotou preferencialmente elementos do mesmo bairro com as mesmas características geoeconômicas, do mesmo zoneamento e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de consultas "in loco" e em sites de imobiliárias da região, com posterior contato telefônico.

Para o embasamento técnico do presente trabalho foi coletado um total de seis (06) elementos validados, localizados nas proximidades do imóvel avaliando, conforme relacionado a seguir.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 253,92

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Curupaiti, ao lado 187

NÚMERO : s/n

COMP.: Jardini

BAIRRO : Vila Jardini

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: 350,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive e até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : A E Patrimônio

CONTATO : w w w . a e p a t r i m o n i o . c o m . b r - c o d : 49999

TELEFONE : (15)-323317

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.028,77
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.082,49
		VARIAÇÃO : 1.053,68
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 11/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/01/2024

SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 253,92

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Pessoa, ao lado 659

NÚMERO : s/n

COMP.: Jardini

BAIRRO : Vila Jardini

CIDADE : SOROCABA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

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

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Mendes Ortega Assessoria Imobiliária

CONTATO : www.vivareal.com.br - cod: TE0151

TELEFONE : (15)-33312968

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,25	
		VALOR UNITÁRIO : 787,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 984,88
		VARIAÇÃO : 1,2500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0033

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 11/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 253,92

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Luiz Silva Rodrigues, ao lado 544

NÚMERO : s/n

COMP.: Jardini

BAIRRO : Vila Jardini

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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive e de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : GAT Negócios Imobiliários

CONTATO : www.gatimoveis.com.br - cod: TR03463

TELEFONE : (15)-341419

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 960,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.010,00
		VARIAÇÃO : 1,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 11/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 308,32

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Visconde do Rio Branco, ao lado 810

NÚMERO : s/n

COMP.: Jardini

BAIRRO : Vila Jardini

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: 350,00

TESTADA - (cf) m

10,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

35,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : GAT Negócios Imobiliários

CONTATO : w w w . g a t i m o v e i s . c o m . b r - c o d : T R 0 2 6 2 9

TELEFONE : (15)-34141968

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.157,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.157,44
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 11/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 308,32

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Visconde do Rio Branco, ao lado 842

NÚMERO : s/n

COMP.: Jardini

BAIRRO : Vila Jardini

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: 350,00

TESTADA - (cf) m

10,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

35,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : BWM Negócios Imobiliários

CONTATO : w w w . b w m i m o b i l i a r i a . c o m . b r - c o d : T E 0 8 5 0

TELEFONE : (15)-321130

OBSERVAÇÃO:

Construção sem valor comercial

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.028,77
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.028,77
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Este documento é assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2024 às 11:29 sob o número WSCB24700164140. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010284-32.2008.8.26.0602 e código Lj1RBXdS.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 11/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ANEXO III

PESQUISA IMOBILIÁRIA – Jardim Eltonville

Janeiro / 2.024

A pesquisa adotou preferencialmente elementos do mesmo bairro com as mesmas características geoeconômicas, do mesmo zoneamento e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de consultas "in loco" e em sites de imobiliárias da região, com posterior contato telefônico.

Para o embasamento técnico do presente trabalho foi coletado um total de cinco (05) elementos validados, localizados nas proximidades do imóvel avaliando, conforme relacionado a seguir.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 434,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Dep. Ranieri Mazilli, ao aldo 646

NÚMERO : s/n

COMP.: Eltonville

BAIRRO : Jd. Eltonville

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: 483,00

TESTADA - (cf) m

16,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

30,19

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ALL Imóveis Campolim

CONTATO : www.allimoveiscampolim.com.br - cod. TE0837

TELEFONE : (15)-991044

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 931,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 971,24
		VARIAÇÃO : 1,0400
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Este documento é original assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2024 às 11:29 sob o número WSCB24700164140. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010284-32.2008.8.26.0602 e código Lj1RBXdS.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 434,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Dep. Ranieri Mazilli, esq. Rua Marco Zaccarioto

NÚMERO : s/n

COMP.: Eltonville

BAIRRO : Jd. Eltonville

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: 560,00

TESTADA - (cf) m

17,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

32,94

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 578.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Grazi Negócios Imobiliário

CONTATO : www.vivareal.com.br - cod. TE00018

TELEFONE : (15)-974014

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 928,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 911,25
		VARIAÇÃO : 0,98
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 434,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Deputado Ranieri Mazilli, ao lado 570

NÚMERO : s/n

COMP.: Eltonville

BAIRRO : Jd. Eltonville

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: 433,00

TESTADA - (cf) m

14,50

PROF. EQUIV. (Pe) :

29,86

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 455.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Wanderson Rogério Ferreira Antunes

CONTATO : www.vivareal.com.br - cod. 422w 5jfh

TELEFONE : (15)-321950

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 945,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 952,28
		VARIAÇÃO : 1,004
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 434,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. João Muraro, sem saída

NÚMERO : s/n

COMP.: Eltonville

BAIRRO : Jd. Eltonville

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: 981,00

TESTADA - (cf) m

27,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

36,33

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.080.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : GAT Negócios Imobiliários

CONTATO : www.gatimoveis.com.br - cod. TR03014

TELEFONE : (15)-34141908

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 990,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 907,86
		VARIAÇÃO : 0,92
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,92

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 434,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Guitti, ao lado 400

NÚMERO : s/n

COMP.: Eltonville

BAIRRO : Jd. Eltonville

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: 1.112,00 TESTADA - (cf) m 34,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,71

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Reis Imóveis

CONTATO : www.reisimoveis.com.br - cod. AR0395-REJ3

TELEFONE : (15)-333293

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.375,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.312,75
		VARIAÇÃO : 0,9399
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SOROCABA - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 1

QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ANEXO IV

PESQUISA IMOBILIÁRIA – Condomínio Real Park Residence

Janeiro / 2.024

A pesquisa adotou preferencialmente elementos do mesmo empreendimento com as mesmas características geoeconômicas, do mesmo zoneamento e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de consultas "*in loco*" e em sites de imobiliárias da região, com posterior contato telefônico.

Para o embasamento técnico do presente trabalho foi coletado um total de seis (06) elementos validados, localizados nas proximidades do imóvel avaliando, conforme relacionado a seguir.

ELEMENTO 1**DADOS DO ELEMENTO DE PESQUISA:**

Endereço: Rua Visconde do Rio Branco, nº. 1.200

Empreendimento: Condomínio Real Park Residence

Tipo: Apartamento Residencial

Categoria: Padrão Simples, sem elevador

Estado de Conservação: Regular

Idade: 20

Área Útil: 55,00 m²

Valor de venda: R\$ 215.000,00

Descrição: sala 02 ambientes; 02 dormitórios; cozinha; área de serviço; banheiro; e 01 vaga de garagem

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Emaximóvel

Telefone: (15) 2101.0900

www.imobiliariaemaximovel.com.br – cod.: 912521

FOTOGRAFIA DO ELEMENTO:

ELEMENTO 2**DADOS DO ELEMENTO DE PESQUISA:**

Endereço: Rua Visconde do Rio Branco, nº. 1.200

Empreendimento: Condomínio Real Park Residence

Tipo: Apartamento Residencial

Categoria: Padrão Simples, sem elevador

Estado de Conservação: Nova a regular

Idade: 20

Área Útil: 54,00 m²

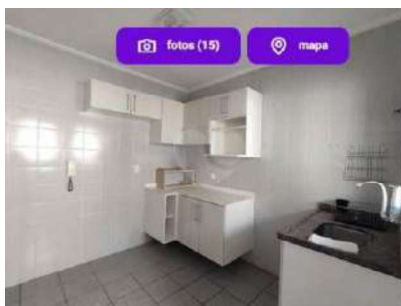
Valor de venda: R\$ 200.000,00

Descrição: sala 02 ambientes; 02 dormitórios; cozinha; área de serviço; banheiro; e 01 vaga de garagem

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Lara Lopes

www.zapimoveis.com.br

FOTOGRAFIA DO ELEMENTO:

ELEMENTO 3**DADOS DO ELEMENTO DE PESQUISA:**

Endereço: Rua Visconde do Rio Branco, nº. 1.200

Empreendimento: Condomínio Real Park Residence

Tipo: Apartamento Residencial

Categoria: Padrão Simples, sem elevador

Estado de Conservação: Nova a regular

Idade: 20

Área Útil: 55,00 m²

Valor de venda: R\$ 220.000,00

Descrição: sala 02 ambientes; 02 dormitórios; cozinha; área de serviço; banheiro; e 01 vaga de garagem

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Plus Negócios Imobiliários

Telefone: (15) 3033.0355

www.plusnegociosimobiliarios.com.br – cod: 8795

FOTOGRAFIA DO ELEMENTO:

ELEMENTO 4**DADOS DO ELEMENTO DE PESQUISA:**

Endereço: Rua Visconde do Rio Branco, nº. 1.200

Empreendimento: Condomínio Real Park Residence

Tipo: Apartamento Residencial

Categoria: Padrão Simples, sem elevador

Estado de Conservação: Nova a regular

Idade: 20

Área Útil: 56,00 m²

Valor de venda: R\$ 270.000,00

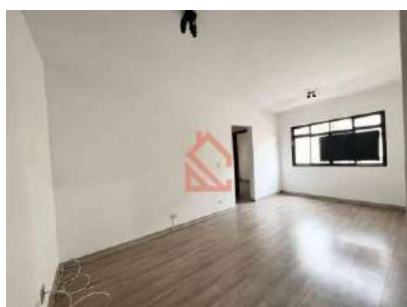
Descrição: sala 02 ambientes; 02 dormitórios; cozinha; área de serviço; banheiro; e 01 vaga de garagem

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Copa Imóveis

Telefone: (15) 99755.9415

www.copaimoveis.com.br – cod: AP0158

FOTOGRAFIA DO ELEMENTO:

ELEMENTO 5**DADOS DO ELEMENTO DE PESQUISA:**

Endereço: Rua Visconde do Rio Branco, nº. 1.200

Empreendimento: Condomínio Real Park Residence

Tipo: Apartamento Residencial

Categoria: Padrão Simples, sem elevador

Estado de Conservação: Regular a reparos simples

Idade: 20

Área Útil: 55,00 m²

Valor de venda: R\$ 200.000,00

Descrição: sala 02 ambientes; 02 dormitórios; cozinha; área de serviço; banheiro; e 01 vaga de garagem

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: A E Patrimônio

Telefone: (15) 3035.7400

www.aepatrimonio.com.br – cod: 86164

FOTOGRAFIA DO ELEMENTO:

ELEMENTO 6**DADOS DO ELEMENTO DE PESQUISA:**

Endereço: Rua Visconde do Rio Branco, nº. 1.200

Empreendimento: Condomínio Real Park Residence

Tipo: Apartamento Residencial

Categoria: Padrão Simples, sem elevador

Estado de Conservação: Regular

Idade: 20

Área Útil: 79,00 m²

Valor de venda: R\$ 290.000,00

Descrição: sala 02 ambientes; 02 dormitórios; cozinha; área de serviço; banheiro; e 01 vaga de garagem

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Expresso Consultoria Imobiliária

Telefone: (15) 98184.4835

www.vivareal.com.br – cod.: 524

FOTOGRAFIA DO ELEMENTO:

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 200.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/01/2024 a 01/09/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	974 dias	1,128424
Percentual correspondente	974 dias	12,842382 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R\$ 225.684,76
Sub Total	(=)	R\$ 225.684,76
Valor total	(=)	R\$ 225.684,76

[Retornar](#) [Imprimir](#)

