

ENG^o JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



282
D.

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

o laudo.
29.11.2019

Autos n° 0054571-17.2007.8.26.0602

José Eduardo Molineiro, engenheiro civil pós-graduado em perícias de engenharia pelo IBAPE/FAAP, com demais credenciais reconhecidas perante este M. D. Juízo, nomeado para instruir tecnicamente os Autos de AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO proposta por CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS em face de LUIZ EDUARDO BARTELS, tendo realizado os estudos técnicos que se faziam necessários e pertinentes, vem apresentar as suas conclusões que se consubstanciam no vertente

JOSÉ ELIAS THEMER
Juiz de Direito

LAUDO PERICIAL

que versa sobre

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Trabalho concluído em: 29/11/2019

e-mail: escribnomolineiro@gmail.com

fone cel. (015) 99776-1500

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLAUDIA TOGNOCCI FINESSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2020 às 15:45, sob o número WSCB20702235741. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010277-25.2017.8.26.0602 e código FY6vrPtc.

ENG^o

JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO

283
D

1 - PRESSUPOSTOS

1.1. - OBJETIVO

Instruir tecnicamente o feito analisando os parâmetros avaliatórios apurados através da vistoria que empreendemos ao imóvel evidenciado nos autos, com o propósito de, ao final, aquilatá-lo perante o mercado imobiliário desta praça de Sorocaba através do emprego dos critérios e normas técnicas cabíveis.

1.2. - PROTOCOLO TÉCNICO

Será observado o seguinte roteiro de atividades:

- o interação da perícia sobre o debate técnico instalado nos autos;
- o verificação do setor geoeconômico da localidade; ocupação e desenvolvimento;
- o vistoria ao empreendimento - aspecto físico: acessos, escadas, elevadores, espaços de convivência etc.
- o Pesquisa de valores praticados em apartamentos similares, compilação e tratamento matemático das informações; cálculos metodizados; aferição do valor buscado;

1.3. - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

ENG.^o
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



284
 7

Para a aferição dos valores dos imóveis em pauta, serão utilizados os preceitos da Norma NBR-14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os critérios recomendados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, adequando para a realidade imobiliária local os resultados obtidos no estudo realizado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

No propósito perseguido iremos inicialmente conhecer a valia do imóvel através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, alcançando o conhecimento dos valores de propriedades em oferta ou já transacionadas e que detêm condições físicas e de localização análogas aos bens tidos em análise através de pesquisa junto aos agentes imobiliários locais; aos anúncios classificados "Vivareal", "Imóvelweb", "Zapimoveis", "Olx", "Imobusca" e também aos demais peritos atuantes nesta Comarca.

O valor unitário das benfeitorias acompanhará os últimos índices do custo construtivo publicados na revista técnica "A Construção - São Paulo", aplicando-sê-lhes os fatores de depreciação e de tipificação, consoante as tabelas seguintes.

O Coeficiente de Depreciação (Kd) representa a fração percentual de perda de expectativa de vida útil da estrutura mediante as suas condições de conservação.

A relação entre a perda percentual da vida útil da estrutura e as condições de conservação foi aferida por Ross-Heidecke que compilou os resultados de seus estudos na tabela a seguir:

ENG^o

JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



285
7

Depreciação físico-funcional por Ross-Heidecke'

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

com:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLAUDIA TOGNOCCHI FINELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2020 às 15:45, sob o número WSCB20702235741. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010277-25.2017.8.26.0602 e código fY6vrPtc.

ENG^o

JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



286
9

O Fator de Tipificação Construtiva é vinculado ao valor de R_{ti}N fornecido mensalmente pelo SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil e deve ser adotado segundo a classificação construtiva do prédio e ajustado segundo os intervalos de valores fornecidos na tabela abaixo:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			mínimo	médio	máximo	
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACO -	1.1.1 - Padrão Rustico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	GRUPO 1.2 - CASA -	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO -	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	sem elevador	1,032	1,266	1,500
			com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	sem elevador	1,512	1,746	1,980
			com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	sem elevador	1,992	2,226	2,460
			com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,49					
COMERCIAL - SERVIÇOS/ 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	1,440
			com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Padrão Médio	sem elevador	1,452	1,656	1,860
			com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Padrão Superior	sem elevador	1,872	2,046	2,220
	com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.5 - Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	GRUPO 2.2 - GALPÃO -	2.2.3 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.4 - Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.5 - Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.6 - Padrão Superior		Acima de 1,41				
2.2.4 - Padrão Simples		0,060	0,120	0,180		
2.2.5 - Padrão Médio		0,192	0,246	0,300		
ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA -	2.2.6 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

ENG.^o
 JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO

2 - O OBJETO AVALIANDO

O imóvel apresentado à avaliação neste feito é descrito na matrícula nº 61.409 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba na forma abaixo reproduzida:

"UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento nº 21, localizada no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO BEM TE VI, Bloco 05, integrante do Condomínio dos Pássaros, situado à Rua Maestro Benedito Camargo, nº 91, nesta cidade, possuindo 39,91 metros quadrados de área útil, e 36,86 metros quadrados de área comum, totalizando 76,77 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,38462%, que equivale a 45,245 metros quadrados do terreno; cabendo-lhe uma vaga no estacionamento para veículo de porte médio ou pequeno, que será estacionado com auxílio de manobrista, em lugar indeterminado ou não demarcado, já inclusa na metragem de uso comum".

3 - A VISTORIA

3.1. - ACOMPANHAMENTO

Na data e hora agendadas nos autos demos início à inspeção ao imóvel, estando presentes este perito e a sua Assistente, Marcelly Gomes de Moura e o atual locatário, o Sr. Levi e seu irmão, o Sr. Manoel. Todos acompanharam as atividades e procedimentos de vistoria, não ocorrendo nenhum evento notável.

ENG.^o
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO

288
9

3.2. - LOCALIZAÇÃO E ASPECTOS GERAIS

SITUAÇÃO: Urbana
 DISPOSIÇÃO NO PERÍMETRO URBANO: oeste
 ZONEAMENTO: ZR.2 (Zona Residencial 2)
 ADENSAMENTO POPULACIONAL: alto
 PREDOMINÂNCIA NA LOCALIDADE: residencial
 PADRÃO DA LOCALIDADE: médio
 DISTÂNCIA AO CENTRO DA CIDADE: 5.500 metros
 COMÉRCIO ADJACENTE: regular e ativo
 FACILIDADES:

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

IMAGEM POR SATÉLITE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLAUDIA TOGNOCCI FINESSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2020 às 15:45, sob o número WSCB2020235741. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010277-25.2017.8.26.0602 e código fY6vrPtc.



289

9

IMAGEM POR SATÉLITE



3.3. – A VIA PÚBLICA CONFRONTANTE

- o denominação oficial: Rua Maestro Benedito Camargo

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLAUDIA TOGNOCCHI FINESSI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2020 às 15:45, sob o número WSCB20702235741. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010277-25.2017.8.26.0602 e código F6vrPtc.

ENG.^o
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO

 290
7



Comentário: (♦) Vista da Rua Maestro Benedito Camargo, tendo o condomínio dos pássaros à direita, é dotada de todos os melhoramentos públicos.



Comentário: (♦) A mesma via é observada no sentido contrário, sempre a frente do condomínio.

3.4. – O IMÓVEL PROPRIAMENTE DITO



291
D

3.4.1. – Q Conjunto Residencial e o Edifício

- ficha técnica

- Caracterização: edifício plurifamiliar
- Concepção: residencial
- Nº de torres: 13
- Elevadores: não há
- Estilo de fachada: Arquitetura indefinida despojada
- Unidades por andar: 04
- Pavimentos: 05
- Vagas: 01 vaga por unidade

Segurança

- Circuito fechado de TV.
- Portões automatizados de acesso

Lazer

- Playground
- Churrasqueira
- Áreas de convívio

Comentário (•): O "Condomínio dos Pássaros" é visto a partir da Rua Maestro Benedito Camargo, com destaque para a portaria.



ENG^o

JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



292
D.

Comentário (•): A portaria é agora visualizada a partir do interior do residencial.



Comentário (•): Tomada abrangente da distribuição dos blocos de apartamento.

Comentário (•): A imagem focaliza o "bloco 5" onde situa a unidade avaliada, destacando o seu despojamento arquitetônico.



ENG^o
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



293
D.

Comentário: (●) O acesso às unidades do Edifício Bem te Vi onde está instalado o imóvel avaliando.



Comentário (●)
Visada de parte do pátio de estacionamento

ENG^o
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



294
D.



Comentário (●)
Outra imagem do
pátio de
estacionamento
cujas vagas são
originalmente
descobertas

Comentário: (●) A escadaria interna
de acesso às unidades foi revestida
por peças de ardósia. Possui
corrimão de segurança.



ENG^o
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



295
9

3.4.2. – A Unidade Residencial

- ficha técnica

identificação: apartamento nº 21 (Bloco 5)
 destinação: residencial
 vagas de garagem: 01 por unidade
 padrão predominante: médio/inferior
 condições gerais: regular
 área privativa: 39,91 m²
 área comum: 36,86 m²
 área total: 76,77 m²
 fração ideal do terreno: 0,38462%

Comentário (♦):
 As paredes da sala
 são revestidas por
 argamassa
 desempenada e
 pintura a látex. No
 piso foi aplicado
 laminado de
 madeira. O estado
 de conservação é
 regular.



Comentário (♦):
 A sala é observada
 sob outro ângulo.
 Foi aplicado
 acabamento de
 gesso entre o teto
 e a parede.

ENG.º

JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



296
7



Comentário: (♥) O acabamento do piso e das paredes é o mesmo adotado na sala.



Comentário: (♥) O acabamento e o estado de conservação do outro dormitório é o mesmo visto na sala.

ENG.^o JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO

297
D

Comentário: (●) O piso e as paredes do banheiro são revestidos por peças cerâmicas de padrão comercial. Os acessórios (vaso, lavatório e metais) estão em regular estado de conservação. Possui box de vidro temperado.



Comentário: (●) A cozinha é visualizada a partir da sala. Possui piso cerâmico.

ENG.^o
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



298
 D



Comentário (♦)
 As paredes da cozinha são integralmente revestidas por azulejos. A pia de granito é apoiada sobre gabinete.

Comentário: (♦) O acabamento e o estado de conservação da lavanderia não difere daquele visto na cozinha.





300

Esse ambiente de positivismo determinou um reaquecimento do setor imobiliário e a retomada de alguns índices econômicos verificados em épocas anteriores à crise, motivada pelo aporte dos investimentos externos e pelo aquecimento dos setores de produção. Esses eventos se refletem na dinâmica dos negócios imobiliários, que se apresenta com bons níveis de operação, especialmente em Sorocaba.

O contexto ora reportado será sopesado conjuntamente com as condições do imóvel para a conformação da sua valia, oferecendo as diretrizes necessárias para o desenvolvimento dos cálculos avaliatórios, que serão realizados segundo a metodologia explanada no capítulo III deste trabalho, ao qual solicitamos reportar-se.

5 - CÁLCULOS E VALOR FINAL

5.1 - ELEMENTOS DE PESQUISA



ENG^Ω JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



301
9

Você está vendo: SP - Apartamentos à venda em Sorocaba - Jardim Guadalupe - Sorocaba - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47 m² por R\$ 150.000

COMPRE **R\$ 150.000**

Avalie o bairro que você mora e ajude outros visitantes a encontrarem o lar ideal.

Você está vendo: SP - Apartamentos à venda em Sorocaba - Jardim Guadalupe - Sorocaba - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 41 m² por R\$ 120.000

COMPRE **R\$ 120.000**

Avalie o bairro que você mora e ajude outros visitantes a encontrarem o lar ideal.

Você está vendo: SP - Apartamentos à venda em Sorocaba - Jardim Guadalupe - Sorocaba - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47 m² por R\$ 149.000

COMPRE **R\$ 149.000**

COMISSÃO: **R\$ 150**

AVANÇADO: **NÃO**

Avalie o bairro que você mora e ajude outros visitantes a encontrarem o lar ideal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLAUDIA TOGNOCCHI FINELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2020 às 15:45, sob o número WSCB20702235741. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010277-25.2017.8.26.0602 e código FY6vRPtc.

ENG^o JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



302
D



Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47 m² por R\$ 137.000

COMPRAR R\$ 137.000

R\$ 190



Apartamento com 2 Quartos à Venda, 42 m² por R\$ 130.000

COMPRAR R\$ 130.000

Avale o bairro que você mora e ajude outros visitantes a encontrarem o seu ideal.



Apartamento com 2 Quartos à Venda, 42 m² por R\$ 140.000

COMPRAR R\$ 140.000

Não informado

Não informado

SOLICITAR MAIS INFO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLAUDIA TOGNOCCHI FINELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2020 às 15:45, sob o número WSCB20702235741. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010277-25.2017.8.26.0602 e código FY6vrPtc.

ENG.º JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



303
9



Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47 m² por R\$ 140.000

COMPRA R\$ 140.000

Avulsa e bairro que você mora e ajuda outros visitantes a encontrarem a sua ideia.



Apartamento com 2 Quartos à Venda, 46 m² por R\$ 140.000

COMPRA R\$ 140.000

R\$ 160

5.2. - FICHAS TÉCNICAS DOS ELEMENTOS DE PESQUISA

Os elementos de pesquisa apresentados no tópico anterior geraram as fichas técnicas que a seguir apresentamos em idêntica.

ENG^o
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 1

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2019
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: DATA DA PESQUISA: 27/11/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Maestro Benedito Camargo NÚMERO: 91
 COMP.: BAIRRO: Jardim Guadalajara 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 APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO: apartamento ESTADO: reformado FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples s/ elevador (+) COEF. PADRÃO: 1,250 CONSERVAÇÃO: regular

COEF. DEP. (K): 0,773 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 39,91 ÁREA COMUM M²: 36,86 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,77

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 WC: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUBSOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 160.000,00
 IMOBILIÁRIA: Imoby Assessoria Imobiliária TELEFONE: (15) 3034-1851
 CONTATO:
 OBSERVAÇÃO:

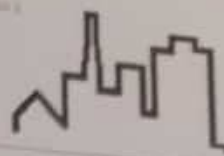
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES NORMA IBAPE/SP
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs	-154,03	FT ADICIONAL 02	0,00
PADRÃO Fp	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00
		FT ADICIONAL 05	0,00
		FT ADICIONAL 06	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.608,12
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.454,08
		VARIAÇÃO :	0,9573

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLAUDIA TOGNOCCHI FINELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2020 às 15:45, sob o número WSCB20702235741. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010277-25.2017.8.26.0602 e código FY6vPtc.

ENG^o

JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



305
9

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 2

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2019

DATA DA PESQUISA: 27/11/2019

SETOR:

QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL:

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Maestro Benedito Camargo

NÚMERO: 91

COMP:

BAIRRO: Jardim Guadalajara

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 APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO: apartamento

ESTADO: reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elevador (+)

COEF. PADRÃO: 1,250

CONSERVAÇÃO: regular e reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,740

IDADE: 23 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 39,91

ÁREA COMUM M²: 36,86

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 76,77

EDÍFIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 WC: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUBSOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 150.000,00

IMOBILIÁRIA: Emaximovel

TELEFONE: (15) 2101-0900

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.982,61
OBSOLESCÊNCIA Fobis	0,00	FT ADICIONAL 02	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.982,61
PADRÃO Fp	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIACÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00		
		FT ADICIONAL 05	0,00		
		FT ADICIONAL 06	0,00		



306
7

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 3

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2019
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: DATA DA PESQUISA: 27/11/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Maestro Benedito Camargo
 COMP.: BAIRRO: Jardim Guadalajara NÚMERO: 91
 CEP.: UF: SP CIDADE: Sorocaba -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 APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO: apartamento ESTADO: original FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples s/ elevador (+) COEF. PADRÃO: 1,250 CONSERVAÇÃO: regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,740 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 39,91 ÁREA COMUM M²: 36,86 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,77

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 WC: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUBSOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 120.000,00
 IMOBILIÁRIA: Particular TELEFONE: (15) 99100-3162
 CONTATO:
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES NORMA IBAPE/SP
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00
OBSCOLESCÊNCIA Fob#	0,00	FT ADICIONAL 02	0,00
PADRÃO Fp	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00
		FT ADICIONAL 05	0,00
		FT ADICIONAL 06	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	2.706,09
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.706,09
		VARIACÃO:	1,0000

ENG^o

JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



307
9

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 4

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2019
 DATA DA PESQUISA: 27/11/2019
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Maestro Benedito Camargo NÚMERO: 91
 COMP.: BAIRRO: Jardim Guadalajara 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 APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO: apartamento ESTADO: original FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples s/ elevador (+) COEF. PADRÃO: 1,055 CONSERVAÇÃO: regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,740 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 ÁREA PRIVATIVA M²: 39,91 ÁREA COMUM M²: 36,86 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,77
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 WC: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUBSOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 149.000,00
 IMOBILIÁRIA: RV Maia Imóveis TELEFONE: (15) 3327-0410
 CONTATO:
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.360,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs	0,00	FT ADICIONAL 02	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.360,06
PADRÃO Fp	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIACÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00		
		FT ADICIONAL 05	0,00		
		FT ADICIONAL 06	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLAUDIA TOGNOCCI FINELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2020 às 15:45, sob o número WSCB20709235741. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010277-25.2017.8.26.0602 e código FY6vrPtc.



308
9

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 5

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2019
 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL :
 DATA DA PESQUISA: 27/11/2019
 SETOR : CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Maestro Benedito Camargo NÚMERO : 91
 BAIRRO : Jardim Guadalajara CIDADE : Sorocaba -SP
 COMP. : 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 APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO: apartamento ESTADO: reformado FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples s/ elevador (+) COEF. PADRÃO: 1,250 CONSERVAÇÃO: regular
 COEF. DEP. (K): 0,773 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 ÁREA PRIVATIVA M²: 39,91 ÁREA COMUM M²: 36,86 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,77
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 WC: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUBSOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 137.000,00
 IMOBILIÁRIA : Wolf Imóveis TELEFONE: (15) 3331-6100
 CONTATO :
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.089,45
OBSCOLESCÊNCIA Fobs	-131,89	FT ADICIONAL 02	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.957,56
PADRÃO Fp	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIACÃO :	0,9573
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00		
		FT ADICIONAL 05	0,00		
		FT ADICIONAL 06	0,00		



309
9

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 6

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2019
QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL:
DATA DA PESQUISA: 27/11/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Maestro Benedito C amargo
BAIRRO: Jardim Guadalupe
NÚMERO: 91
Cidade: Sorocaba - SP
UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEJORAMENTOS:

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO: apartamento ESTADO: original FACE:

CARACTERÍSTICAS

MODULO: apartamento simples s/ elevador COEF. PADRÃO: 1,055 CONSERVAÇÃO: regular e reparos simples
COEF. DEP. INQ: 0,740 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: VAGAS DESCRIB.: 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 39,91 ÁREA COMUM M²: 36,86 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,77

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W/C: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUBSOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 130.000,00

MOBILIÁRIA: Divino Imóveis

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (15) 3417-3682

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES NORMA IBAPE/SP
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 2.981,60
DEGRADACÃO Fobs	0,00 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 2.981,60
PLANTÃO Fp	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04	
	0,00 FT ADICIONAL 05	
	0,00 FT ADICIONAL 06	



319
 D.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 7

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP – 2019
 DATA DA PESQUISA: 27/11/2019
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Maestro Benedito Camargo NÚMERO: 91
 COMP.: BAIRRO: Jardim Guadalajara 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 APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO: apartamento ESTADO: original FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples s/ elevador COEF. PADRÃO: 1,055 CONSERVAÇÃO: regular e reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,740 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 39,91 ÁREA COMUM M²: 36,86 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,77

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 WC: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUBSOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 140.000,00
 IMOBILIÁRIA: Divino Imóveis TELEFONE: (15) 3417-3682
 CONTATO:
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA	IBAPE/SP	FATORES NORMA	IBAPE/SP	FATORES NORMA	IBAPE/SP
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.507,89
OBSOLESCÊNCIA Fobe	0,00	FT ADICIONAL 02	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.507,89
PADRÃO Fp	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00		
		FT ADICIONAL 05	0,00		
		FT ADICIONAL 06	0,00		



311
D.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 8

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2019 DATA DA PESQUISA: 27/11/2019
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Maestro Benedito Camargo NÚMERO: 91
 COMP.: BAIRRO: Jardim Guadalajara 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 APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO: apartamento ESTADO: reformado FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples s/ elevador (+) CDEF. PADRÃO: 1,055 CONSERVAÇÃO: regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,740 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 ÁREA PRIVATIVA M²: 39,91 ÁREA COMUM M²: 36,86 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,77
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 WC: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUBSOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 140.000,00
 IMOBILIÁRIA: Particular TELEFONE: (11) 99452-4544
 CONTATO:
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES NORMA IBAPE/SP
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.157,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs 0,00	FT ADICIONAL 02 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.157,10
PADRÃO Fp 0,00	FT ADICIONAL 03 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 0,00	
	FT ADICIONAL 05 0,00	
	FT ADICIONAL 06 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CLAUDIA TOGNOCCHI FINELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2020 às 15:45, sob o número WSCB20702235741. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010277-25.2017.8.26.0602 e código FY6vrPtc.



312
 D.

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 9

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA - SP - 2019 DATA DA PESQUISA: 27/11/2019
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Maestro Benedito Carnargo NÚMERO: 91
 COMP.: BAIRRO: Jardim Guadalajara 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 APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO: apartamento ESTADO: reformado FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples s/ elevador (+) COEF. PADRÃO: 1,250 CONSERVAÇÃO: regular
 COEF. DEP. (K): 0,773 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 39,91 ÁREA COMUM M²: 36,86 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,77

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 WC: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUBSOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 140.000,00
 IMOBILIÁRIA: Particular TELEFONE: (15) 99827-8386
 CONTATO:
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA	IBAPE/SP	FATORES NORMA	IBAPE/SP	FATORES NORMA	IBAPE/SP
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.157,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs	-134,78	FT ADICIONAL 02	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.022,32
PADRÃO Fp	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO:	0,9573
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00		
		FT ADICIONAL 05	0,00		
		FT ADICIONAL 06	0,00		

ENG^o

JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO

ENFERMEIRO DE ENFERMAGEM I
CONCURSO PÚBLICO - SECRETARIA



313
D.

5.2. - VALOR DO IMÓVEL

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Condomínio dos Pássaros

DATA: 27/11/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90 **PARCELA DE BENFEITORIA:** 1,00

OBSERVAÇÃO : NIHIL

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/>	Localização
<input checked="" type="checkbox"/>	Obsolescência Idade 23
<input type="checkbox"/>	Estado de conservação D – regular e reparos simples
<input type="checkbox"/>	Padrão apartamento simples sem elevador
	Vagas vagas 1

ENG^o

OSCAR DE BENEDETTI S.A.
CURRÍCULO TÉCNICO

JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO

CRÉDITO TÉCNICO

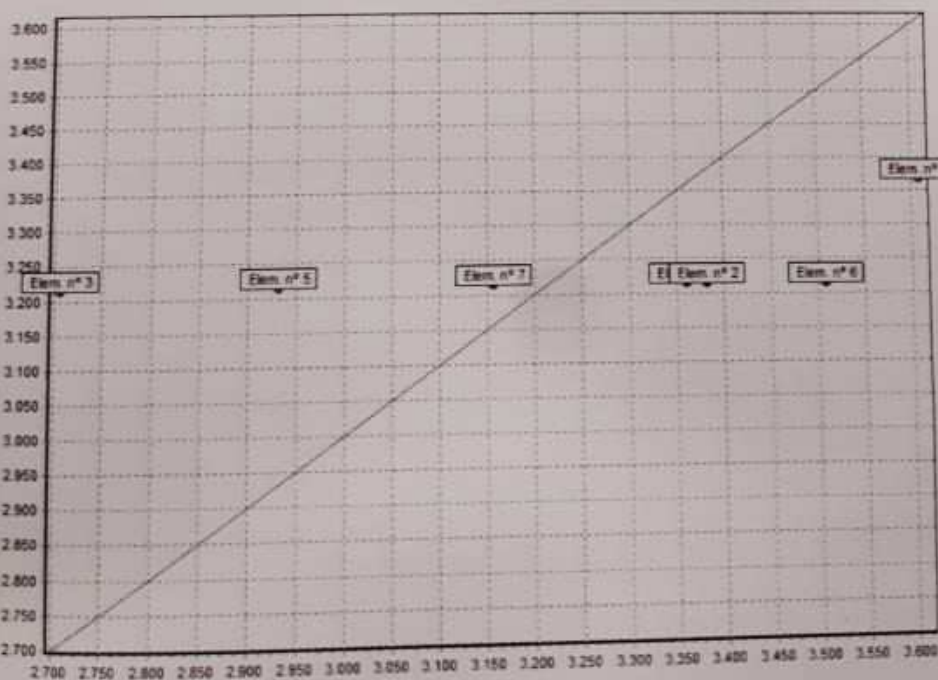


314
D.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
1	Rua Maestro Benedito Camargo, 91	3.608,12	3.454,08	0,9573
2	Rua Maestro Benedito Camargo, 91	3.382,61	3.382,61	1,0000
3	Rua Maestro Benedito Camargo, 91	2.706,09	2.706,09	1,0000
4	Rua Maestro Benedito Camargo, 91	3.360,06	3.360,06	1,0000
5	Rua Maestro Benedito Camargo, 91	3.089,45	2.957,56	0,9573
6	Rua Maestro Benedito Camargo, 91	2.931,60	2.931,60	1,0000
7	Rua Maestro Benedito Camargo, 91	3.507,89	3.507,89	1,0000
8	Rua Maestro Benedito Camargo, 91	3.157,10	3.157,10	1,0000
9	Rua Maestro Benedito Camargo, 91	3.157,10	3.022,32	0,9573

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ENG^o

JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



315

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.236,21

Desvio Padrão: 323,77

- 30%: 2.265,35

+ 30%: 4.207,07

Coefficiente de Variação: 10,0000

VALORES UNIT. HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.214,21

Desvio Padrão: 298,54

- 30%: 2.249,94

+ 30%: 4.178,47

Coefficiente de Variação: 9,2900

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : cação Vertical

Modalidade : Venda

Data : 27/11/2019

Local : R. Maestro Benedito
Camargo,91

Ciente : nº Autos 0054571-
17.2007

Área m²: 39,91

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.214,21

FORMAÇÃO DOS VALORES

INTERVALO MÍNIMO :

3.051,72

INTERVALO MÁXIMO:

3.376,70

VALOR TOTAL (R\$) : 128.279,12

GRAU DE PRECISÃO III

ENG.^o
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



316
7

6 - CONCLUSÃO

Fosse o imóvel em pauta oferecido ao atual mercado imobiliário desta praça imobiliária de Sorocaba com divulgação eficiente, alcançaria ele em situação de negociação espontânea e desembaraçada, em médio prazo de oferta, o valor de equilíbrio aferido em R\$ 128.279,12 (cento e vinte e oito mil, duzentos e setenta e nove reais e doze centavos) ou em termos comerciais 128.300,00 (cento e vinte e oito mil e trezentos reais).

7 - ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial de avaliação é constituído por 36 (trinta e seis) laudas impressas e ilustradas somente em seus aversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Nestes termos, mui respeitosamente,

Pede Deferimento

Sorocaba, 29 de novembro de 2019.

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

ENG.^o
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO



316
7

6 - CONCLUSÃO

Fosse o imóvel em pauta oferecido ao atual mercado imobiliário desta praça imobiliária de Sorocaba com divulgação eficiente, alcançaria ele em situação de negociação espontânea e desembaraçada, em médio prazo de oferta, o valor de equilíbrio aferido em R\$ 128.279,12 (cento e vinte e oito mil, duzentos e setenta e nove reais e doze centavos) ou em termos comerciais 128.300,00 (cento e vinte e oito mil e trezentos reais).

7 - ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial de avaliação é constituído por 36 (trinta e seis) laudas impressas e ilustradas somente em seus aversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Nestes termos, mui respeitosamente,

Pede Deferimento

Sorocaba, 29 de novembro de 2019.

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



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 128.300,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/11/2019 a 01/03/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	2312 dias	1,436277
Percentual correspondente	2312 dias	43,627713 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 184.274,36
Sub Total	(=)	R\$ 184.274,36
Valor total	(=)	R\$ 184.274,36

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