



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

Laudo Técnico Judicial Simplificado

Defensoria Pública do Estado de São Paulo

INTERESSADO

Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP

IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

Processo nº. 0008132-25.2019.8.26.0602

Ação: Extinção de Condomínio

Requerente: Edilene Maria da Silva Bruno

Requerido: Edmilson José da Silva

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ANA CAROLINA GUITTI VIDEIRA

Engenheira Civil - CREA-SP nº. 5060761462/D

Membro Titular do IBAPE N. 1969



1. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico consiste em apurar o valor econômico do imóvel situado à Rua Francisco Bueno de Camargo nº. 2141, Vila Nova Sorocaba, em Sorocaba/SP.

2. RESUMO DOS AUTOS

As partes são irmãos e a ação trata de pedido de extinção de condomínio de imóvel pertencente a ambos por herança havida pelo falecimento da mãe.

Apesar de possuírem o imóvel em condomínio o réu é quem reside nele, motivo pelo qual a autora requereu a fixação de alugueres, porém, tal pedido foi indeferido.

O pedido para extinguir o condomínio entre as partes foi julgado procedente e determinada a alienação judicial do imóvel através de perícia de engenharia para apurar o correto valor do mesmo.

3. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- **Fls. 54/55:** Matrícula N. 141.390 do 1º. ORI de Sorocaba;
- **Fls. 30:** Quesitos da autora;
- **Fls. 33:** Quesitos do réu.

4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado no presente trabalho está localizado com frente para a Rua Francisco Bueno de Camargo nº. 2141, no bairro denominado Vila Nova Sorocaba, conforme a imagem a seguir.





Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

A localidade onde está inserido o imóvel avaliando é considerada uma região de padrão médio, situada entre as Avenidas Ipanema e Itavuvu, de alta densidade populacional e dotada dos melhoramentos públicos básicos, como energia elétrica pública e domiciliar, água e esgoto encanados, coleta de resíduos sólidos, vias pavimentadas, com guias e sarjetas para coleta de águas pluviais, etc.

As imagens seguintes mostram vistas gerais da fachada do imóvel e sua localidade.



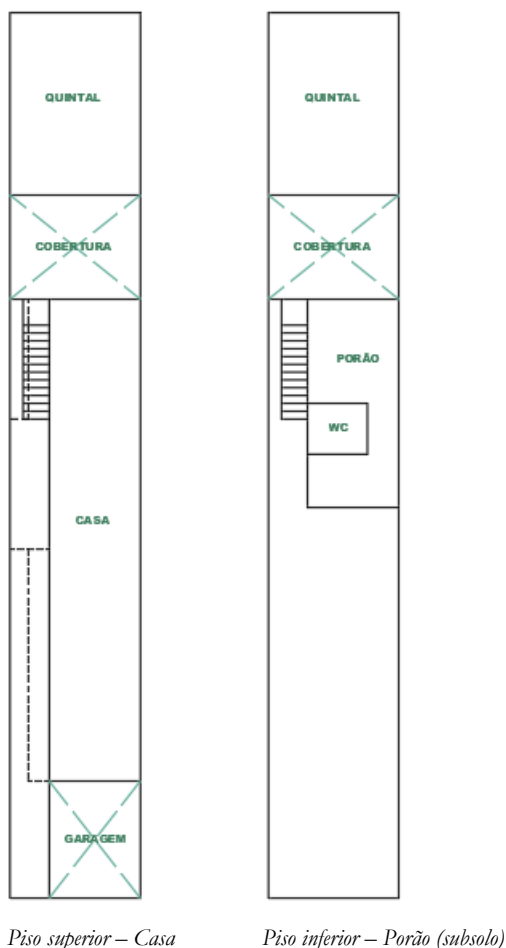


5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria ao imóvel foi designada para o dia 16 de Outubro de 2019, tendo sido realizada com acompanhamento da autora Sra. Edilene, do réu Sr. Edmilson e do advogado do réu Dr. Sérgio Roberto Marques de Lima.

O imóvel encontra-se registrado no 1º. ORI de Sorocaba sob a Matrícula N. 141.390, acostada às fls. 54/55 dos autos, se tratando de um prédio sob o n. 2141 erigido no terreno designado por lote 162-A da planta de fracionamento elaborada por José Galdino da Silva Filho, no lote de terreno designado 162 da quadra 78 da Vila Nova Sorocaba, medindo 5,00m de frente e de fundos por 33,80m do lado direito e 34,00m do lado esquerdo, perfazendo o total de 169,50 metros quadrados.

O croqui a seguir ilustra as benfeitorias existentes no terreno, conforme levantamento “*in loco*” realizado pela perícia, se tratando de uma casa no piso superior abrangendo cobertura de garagem, sala, cozinha, 02 dormitórios e 01 WC, 01 cobertura nos fundos e um porão no subsolo contendo 02 cômodos e 01 WC (pé direito altura 2,00m), totalizando aproximadamente 147,00 metros quadrados de área construída.





De acordo com as informações obtidas a casa foi construída nos idos de 1988.

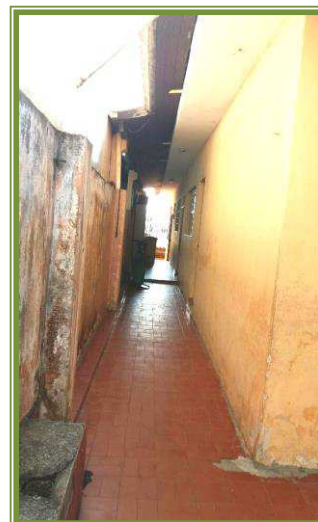
O **corpo principal da casa** foi edificado no sistema convencional, com paredes de alvenaria e laje, com cobertura de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. O piso interno é todo cerâmico e está em bom estado de conservação, exceto pelo desgaste referente ao uso. As áreas frias internas receberam revestimentos de azulejos até o teto. As esquadrias são de ferro e as portas de madeira. As paredes receberam pintura interna e externa, e esta, em especial, se apresenta desgastada, com pontos de infiltrações e descascamentos. Internamente há marcas de umidade vindas da cobertura. O piso externo é de lajotas e apresenta estado de conservação regular.

Trata-se de construção antiga que pode ser classificado como classe “Residencial” tipo “Casa” com padrão “Econômico”, com idade aparente de vinte e cinco (25) anos, sendo seu estado de conservação classificado tecnicamente como “necessitando de reparos simples a importantes”, face às condições de desgaste com as quais se apresenta.

As **coberturas de garagem e fundos** são do tipo desmontável foram executadas com telhas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura simples de madeira, podendo ser classificadas como classe “Especial” tipo “Cobertura” com padrão “Simples”, com idade aparente e estado de conservação semelhantes de vinte (20) anos, sendo seu estado de conservação classificado tecnicamente como “necessitando de simples reparos”.

O **porão** foi edificado no mesmo sistema da casa, possuindo pé direito um pouco inferior, com piso cimentado liso e camada fina de pintura nas paredes, podendo ser classificado como classe “Residencial” tipo “Casa” com padrão “Proletário”, com idade aparente de vinte e cinco (25) anos, sendo seu estado de conservação classificado tecnicamente como “necessitando de reparos simples a importantes”.

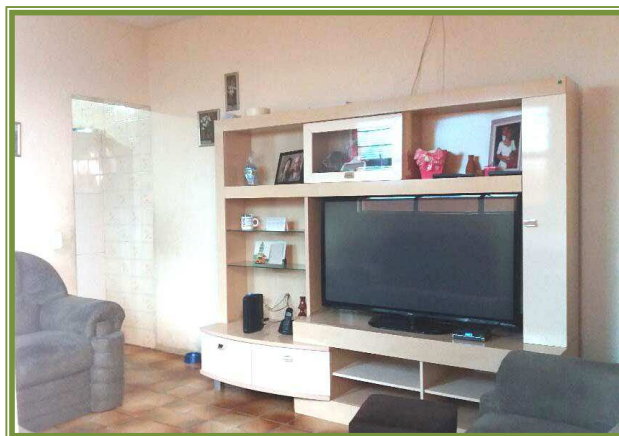
As imagens seguintes mostram vistas gerais das benfeitorias edificadas no imóvel.





Ana Carolina Guitti Videira

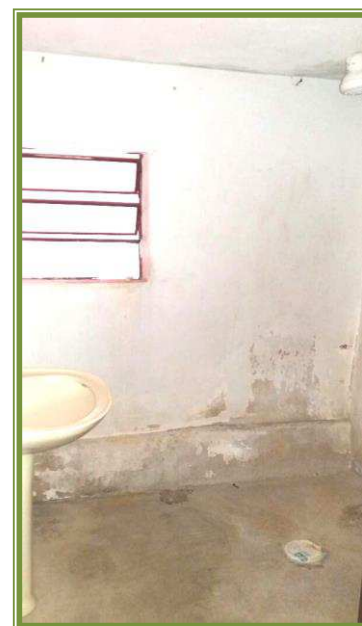
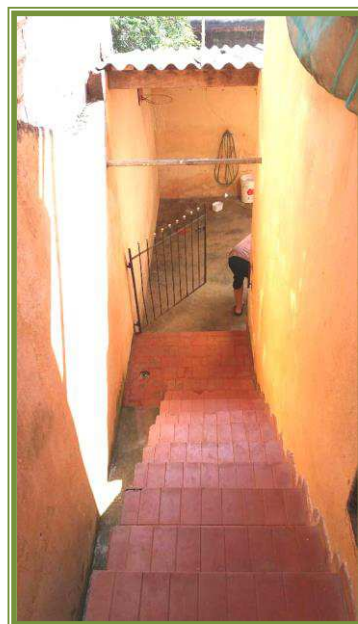
Engenheira Civil e Perita Judicial





Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial



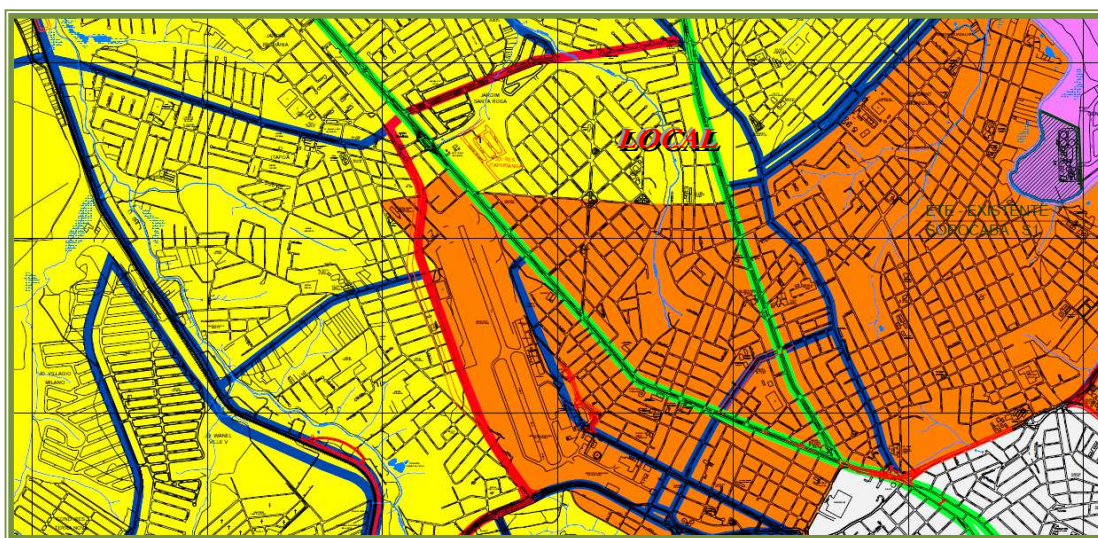


6. AVALIAÇÃO

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 14.653/11 - 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.

- **Análise de mercado**

A localidade onde está situado o imóvel apresenta características que despertam relativo interesse ao mercado imobiliário local, estando inserida no perímetro urbanizado da cidade de Sorocaba, em ZR2 – Zona Residencial 3 (hachura em **amarelo**), conforme figura encartada na sequência, obtida do Mapa de Zoneamento do Município de Sorocaba, que compreende áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem: I) estimular o uso residencial de alta densidade; II) admitir usos não residenciais, tais como comércio, serviços e indústria de pequeno porte, visando à proximidade entre habitação e local de trabalho, desde que não causem incômodos à vizinhança; III) fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios verticalizados.



Face a situação do imóvel no perímetro urbano do município de Sorocaba, a região onde o mesmo está inserido apresenta características que despertam relativo interesse ao mercado imobiliário local, por se tratar de região consolidada da cidade, em Zona de Avaliação



considerada “Zona Residencial Horizontal de Padrão Médio” altamente estruturada, composta de grande diversidade de seguimentos ocupacionais - edificações residenciais e comerciais, prestadores de serviços, supermercados, praças, escolas, etc.

- **Valor do terreno**

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizado para o cálculo do valor unitário de terra nua, 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.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, foi empregado o software Geo Avaliar Pro, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado.

Assim, o valor total do terreno será obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área do terreno correspondente, conforme abaixo:

- Valor Unitário Básico (Vut): R\$ 760,00/m²
- Área do terreno (At): 169,50 m² (conforme título)

$$V_t = V_{ut} \times A_t$$

$V_t = \text{R\$ } 128.820,00$

- **Valor das benfeitorias**

A classificação das edificações demonstradas anteriormente seguiu a metodologia prescrita pelo IBAPE, seguindo o Método dos Preços de Venda, considerando as características construtivas, padrão e idade aparente apresentados.

Para as depreciações serão aplicados o Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação e o K – coeficiente de Ross/Heideck, que consideram os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação.

As tabelas a seguir exibem as considerações de cálculo aplicadas às benfeitorias, bem como, as atribuições quanto à idade aparente e os índices para referências ao estado de conservação, frente às condições apresentadas.



Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [m ²]	Intervalo	R8N [R\$/m ²]	Vub [R\$/m ²]
1	Casa	Residencial/Casa/Econômico	83,00	1,07	1432,92	R\$ 1.533,22
2	Cob. Garagem/Cob. Fundos	Especial/Copbertura/Simples	36,00	0,142	1432,92	R\$ 203,47
3	Porão	Residencial/Casa/Proletário	28,00	0,734	1432,92	R\$ 1.051,76

147,00

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Resid (R)	Vida Refer	Idade Refer (Ir)	Depreciação (d)	Foc	Valor Total
1	25	20%	70	36%	33,20	0,6049	R\$ 76.978,14
2	20	10%	20	100%	18,10	0,1000	R\$ 732,51
3	25	20%	60	42%	33,20	0,5767	R\$ 16.983,45
TOTAL:							R\$ 94.694,10

- **Valor de mercado do imóvel**

O valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para o terreno e benfeitorias. Assim, o valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 225.000,00** (*Duzentos e vinte e cinco mil reais*), obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/11 para o mês de Dezembro de 2.019.

7. QUESITOS

7.1. Da Autora (fls. 30 dos autos)

1. Qual a metragem do terreno?

Resp.: De acordo com o título o lote de terreno designado 162 da quadra 78 da Vila Nova Sorocaba mede 5,00m de frente e de fundos por 33,80m do lado direito e 34,00m do lado esquerdo, perfazendo o total de 169,50 metros quadrados. Tais medidas foram conferidas "in loco" pela perícia.

2. Existe construção? De qual tipo?

Resp.: Sim, construções do tipo residencial.

**3. Quais as benfeitorias da construção?**

Resp.: Conforme detalhado no item 5 deste trabalho, as benfeitorias existentes no abrangem uma cobertura de garagem com 16,00m², uma casa no piso superior com aproximadamente 83,00m² abrangendo, sala, cozinha, 02 dormitórios e 01 WC, 01 cobertura nos fundos com 20,00m² e um porão no subsolo contendo 02 cômodos e 01 WC (pé direito altura 2,00m) com aproximadamente 28,00m², totalizando 147,00 metros quadrados de área construída.

4. Qual a metragem da área construída?

Resp.: Vide quesito anterior.

5. Qual o valor do terreno na área para venda?

Resp.: O valor do terreno perfaz o montante de R\$ 128.820,00.

6. Qual o valor do terreno na área para locação?

Resp.: Essa informação foge ao âmbito da perícia. No entanto, um método prático é o Método da Renda. Conhecendo-se previamente o valor de venda do imóvel (V_i) encontra-se o seu valor locativo (V_L) com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser empregada. A taxa de renda ($I\%$) é adotada de acordo com análise de mercado e a experiência do engenheiro avaliador, sendo normalmente em torno de 5% (cinco por cento). Assim, temos o valor estimado de locação mensal do imóvel:

$$V_L = (V_i \times I\%) / 12 = (225.000 \times 5\%) / 12 = \underline{\underline{R\$ 900,00}}$$

7. Qual o valor do metro quadrado da construção, na área, para venda?

Resp.: O valor das benfeitorias existentes no imóvel perfaz o total de R\$ 94.694,10.

8. Qual o valor do metro quadrado da construção, na área, para locação?

Resp.: Quesito prejudicado.



7.2. Do Réu (fls. 33 dos autos)

1. Qual a idade aproximada do imóvel?

Resp.: A casa possui idade aparente em torno de 25 (vinte e cinco) anos.

2. Qual o estado de conservação do imóvel?

Resp.: Favor reportar-se ao item 5 deste trabalho.

3. O teto do imóvel é laje ou forro?

Resp.: A casa é toda em laje (exceto as coberturas de garagem e dos fundos).

4. Qual o tipo de piso e em que estado se encontra na área interna e externa?

Resp.: O piso interno é todo cerâmico e está em bom estado de conservação, exceto pelo desgaste referente ao uso. O piso externo é de lajotas e apresenta estado de conservação regular.

5. Existe local de umidade na área interna e externa? Há risco?

Resp.: A pintura externa, em especial, se apresenta desgastada, com pontos de infiltrações e descascamentos. Internamente há marcas de umidade vindas da cobertura (na laje). Não há riscos para a estrutura.

6. Na cozinha e no banheiro as paredes são por inteiras azulejadas?

Resp.: Sim.

7. Quais os tipos de azulejos?

Resp.: revestimentos cerâmicos simples 20 x 20cm.

8. As portas são de madeira, ferro ou alumínio?

Resp.: As portas internas são de madeira.

9. Quantos banheiros possuem a casa?

Resp.: Há 01 banheiro na casa e outro no porão (subsolo).

**10. A pintura interna e externa qual o estado de conservação?**

Resp.: Vide quesito 5 anterior.

8. CONCLUSÃO

Em atendimento à determinação do D. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, a perícia consistiu em apurar o valor econômico do imóvel situado à Rua Francisco Bueno de Camargo nº. 2141, Vila Nova Sorocaba, em Sorocaba/SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 225.000,00** (*Duzentos e vinte e cinco mil reais*), obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/11 para o mês de Dezembro de 2.019.

9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído por **13** (*treze*) páginas impressas e ilustradas somente em seus aversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Sorocaba, 04 de Dezembro de 2.019.

Eng^a. Ana Carolina G. Videira
Engenheira Civil e Perita Judicial
CREA 5060761462/D
Membro Titular do IBAPE N. 1969



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP

Processo nº. 0008132-25.2019.8.26.0602 (digital)

ANA CAROLINA GUITTI VIDEIRA, engenheira civil registrada no CREA/SP sob nº. 5060761462/D, perita nomeada nos autos da ação de “CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO”, que EDILENE MARIA DA SILVA BRUNO promovem neste D. Juízo e Cartório contra EDMILSON JOSÉ DA SILVA, processo nº. 0008132-25.2019.8.26.0602, vem respeitosamente perante V. Exa., prestar seus esclarecimentos acerca das manifestações ao Laudo Pericial ofertado.



1. OBJETIVO

Atendendo a determinação de V. Exa. em fls. 141 dos autos, a perícia vem através desta peça manifestar-se acerca do pedido da autora às fls. 131 dos autos.

2. MANIFESTAÇÃO DAS PARTES

Ambas as partes manifestaram sua concordância ao valor de mercado do imóvel apurado no Laudo Pericial.

No entanto, a autora requereu que fosse apresentado também o valor de locação do mesmo, conforme abaixo.

3. ESCLARECIMENTOS

Para a obtenção do valor locativo do imóvel em questão optou-se pelo **Método da Renda**, definido como sendo o aquele que identifica o valor do bem com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. Neste caso, o que se faz é aplicar uma taxa ao valor de venda do imóvel para determinar o aluguel anual e assim, obter-se o aluguel mensal.

Dessa forma, o valor locativo do imóvel é aferido através da equação a seguir:

$$V_l = \frac{V_i \times i}{12}$$

Onde:

- V_l → Valor locativo do imóvel (R\$/mês);
- V_i → Valor total do imóvel;
- i → taxa de renda líquida do imóvel (capital imóvel);
- 12 → número de meses no ano



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

Para isso, sabe-se que a taxa de renda líquida normalmente praticada para imóveis residenciais urbanos gira em torno de 6,0% ao ano.

O valor de mercado para o imóvel avaliando conforme o Laudo Pericial perfaz o total de **R\$ 225.000,00** (*Duzentos e vinte e cinco mil reais*), obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/11 para o mês de Dezembro de 2019.

Assim sendo, aplicando-se a equação anterior com uma taxa de 5,0% face as condições com que o imóvel se encontra, obtemos um valor locativo mensal para o imóvel em torno de **R\$ 950,00** (*novecentos e cinquenta mil reais*).

Por fim, a perícia **RATIFICA** todo conteúdo do Laudo Técnico ofertado, através dos esclarecimentos contidos nesta peça, mantendo as conclusões apresentadas, alcançadas após exaustivas análises e verificações em vistoria e às documentações fornecidas e acostadas nos autos.

4. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente, apresenta-o em três (03) páginas impressas de um só lado, rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Sorocaba, 14 de Julho de 2020.

ANA CAROLINA GUITTI VIDEIRA

Engenheira Civil e Perita Judicial

CREA-SP n.º 5060761462/D

Membro Titular do IBAPE N. 1969



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

Laudo Técnico Judicial Complementar

Defensoria Pública do Estado de São Paulo

INTERESSADO

Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP

IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

Processo nº. 0008132-25.2019.8.26.0602

Ação: Extinção de Condomínio

Requerente: Edilene Maria da Silva Bruno

Requerido: Edmilson José da Silva

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ANA CAROLINA GUITTI VIDEIRA DE ALMEIDA

Engenheira Civil - CREA-SP nº. 5060761462/D

Membro Titular do IBAPE N. 1969



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

1. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico Complementar consiste em apurar o valor de mercado atualizado do imóvel situado à Rua Francisco Bueno de Camargo n°. 2141, Vila Nova Sorocaba, em Sorocaba/SP, tendo em vista o tempo decorrido desde a primeira avaliação realizada em Abril/2019 por esta mesma signatária.

2. RESUMO DOS AUTOS

As partes são irmãos e a ação trata de pedido de extinção de condomínio de imóvel pertencente a ambos por herança havida pelo falecimento da mãe.

Apesar de possuírem o imóvel em condomínio o réu é quem residia nele, motivo pelo qual a autora requereu a fixação de alugueres, porém, tal pedido foi indeferido.

O pedido para extinguir o condomínio entre as partes foi julgado procedente e determinada a alienação judicial do imóvel através de perícia de engenharia para apurar o correto valor do mesmo.

Às fls. 110/122 dos autos consta o Laudo Pericial referente à primeira avaliação realizada em Abril/2019, na qual obteve-se o valor de mercado do imóvel de R\$ 225.000,00.

Com a entrega do Laudo Pericial, em fls. 131 a autora concordou com o valor de venda obtido, porém, requereu que a perita informasse o valor do imóvel para locação. O questionamento foi esclarecido às fls. 144/146 como sendo o valor de R\$ 950,00.

O Laudo Pericial foi homologado e o imóvel foi objeto de hasta pública indo a leilões por 4 vezes, todas com resultado negativo.

Foi requerido pela autora novo praxeamento do bem, porém, tendo em vista o decurso desde a primeira avaliação, foi determinado às fls. 247 a nova avaliação do imóvel.

Às fls. 250 a autora apresenta novos quesitos a serem respondidos pela perita.

3. DILIGÊNCIA – A SITUAÇÃO ATUAL

O imóvel avaliado no presente trabalho está localizado com frente para a Rua Francisco Bueno de Camargo n°. 2141, no bairro denominado Vila Nova Sorocaba.

A localidade é considerada uma região de padrão médio, situada entre as Avenidas Ipanema e Itavuvu, de alta densidade populacional e grande diversidade de comércios e prestadores de serviços, dotada dos melhoramentos públicos básicos, como energia elétrica pública e domiciliar, água e esgoto encanados, coleta de resíduos sólidos, vias pavimentadas, com guias e sarjetas para



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

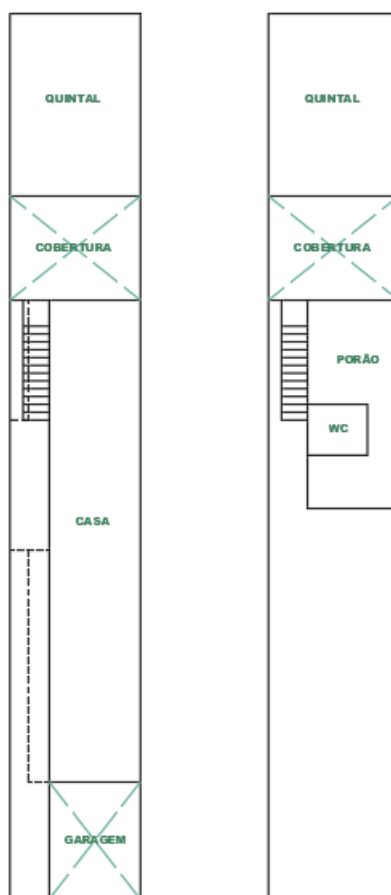
Engenheira Civil e Perita Judicial

coleta de águas pluviais, etc., não tendo sido constatadas alterações na região desde a primeira avaliação.

A nova vistoria ao imóvel foi realizada no dia **10 de Abril de 2024**, com acompanhamento do réu, Sr. Edmilson que ainda reside no local.

O imóvel está registrado no 1º. ORI de Sorocaba sob a Matrícula N. 141.390, acostada às fls. 54/55 dos autos, se tratando de um prédio sob o n. 2141 erigido no terreno designado por lote 162-A da planta de fracionamento elaborada por José Galdino da Silva Filho, no lote de terreno designado 162 da quadra 78 da Vila Nova Sorocaba, medindo 5,00m de frente e de fundos por 33,80m do lado direito e 34,00m do lado esquerdo, perfazendo o total de 169,50m².

Conforme descrito no Laudo Pericial anterior, trata-se de uma casa abrangendo cobertura de garagem, sala, cozinha, 02 dormitórios e 01 WC, 01 cobertura nos fundos e um porão no subsolo contendo 02 cômodos e 01 WC (pé direito altura 2,00m), totalizando aproximadamente 147,00m² de área construída.



Piso superior – Casa

Piso inferior – Porão (subsolo)



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

Durante o período decorrido desde a primeira avaliação, não foram realizadas alterações no imóvel nem ampliações, mantendo-se as classificações técnicas anteriores (no Laudo Pericial).

Internamente constatou-se que o imóvel não sofreu grandes desgastes, no entanto, externamente apresenta-se um pouco mais deteriorado, já que não recebeu manutenção no período, sendo seu estado de conservação classificado tecnicamente como “necessitando de reparos simples a importantes”.

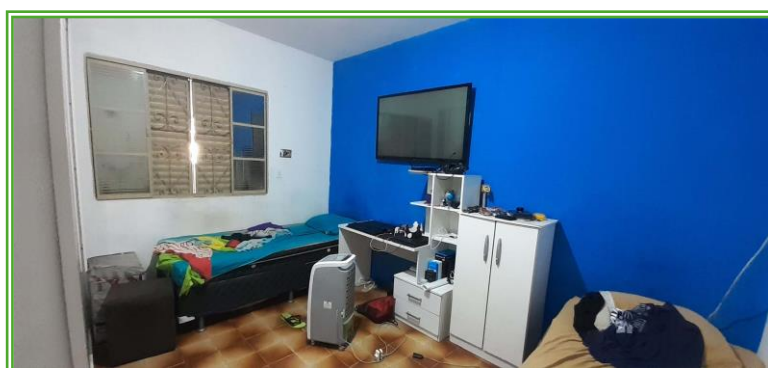
As imagens seguintes mostram vistas atuais das benfeitorias edificadas no imóvel.





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

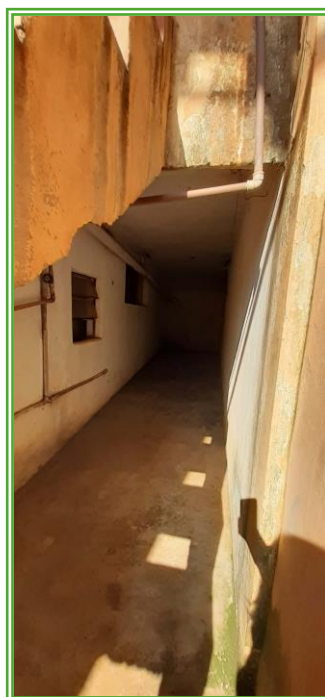
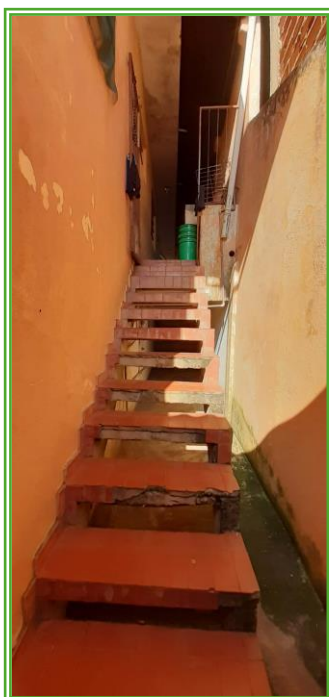
Engenheira Civil e Perita Judicial





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial



4. AVALIAÇÃO

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 14.653/11 - 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.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

- **Análise de mercado**

A localidade onde está situado o imóvel apresenta características que despertam relativo interesse ao mercado imobiliário local, estando inserida no perímetro urbanizado da cidade de Sorocaba, em ZR2 – Zona Residencial 3, conforme Mapa de Zoneamento do Município de Sorocaba.

Face a situação do imóvel no perímetro urbano do município de Sorocaba, a região onde o mesmo está inserido apresenta características que despertam relativo interesse ao mercado imobiliário local, por se tratar de região consolidada da cidade, em Zona de Avaliação considerada “Zona Residencial Horizontal de Padrão Médio” altamente estruturada, composta de grande diversidade de seguimentos ocupacionais - edificações residenciais e comerciais, prestadores de serviços, supermercados, praças, escolas, etc.

- **Valor de mercado do imóvel**

Tendo em vista a escassez de terrenos a venda na localidade para cálculo do valor do imóvel pelo Método Evolutivo (valor de terreno e benfeitorias separadamente) como adotado na primeira avaliação, optou-se agora pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, 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.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, foi empregado o software Geo Avaliar Pro, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado.

Assim, o valor total do imóvel (terreno+benfeitorias) será obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área construída correspondente, conforme abaixo:



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : CASAS VL NOVA SOROCABA

DATA : 26/06/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITOR^{0,8}

OBSERVAÇÃO :

REAVALIAÇÃO

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa econômico (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	ALAMEDA FRANCA 484 ,SN	1.500,00	1.314,33	0,8762
<input checked="" type="checkbox"/> 2	ALAMEDA IGUAPÉ 255 ,SN	2.039,06	1.778,56	0,8722
<input checked="" type="checkbox"/> 3	ALAMEDA ITAPORANGA ,SN	1.578,36	1.548,08	0,9808
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AV ALTINÓPOLIS ,SN	2.152,17	1.877,22	0,8722
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AV BARRETOS 130 ,SN	3.190,91	2.092,65	0,6558
<input checked="" type="checkbox"/> 6	NÃO IDENTIFICADO ,SN	2.201,35	1.920,11	0,8722
<input checked="" type="checkbox"/> 7	R FRANCISCO BUENO DE CAMARGO 90 ,SN	2.487,44	1.826,26	0,7342
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA AMÁLIA BANIETTI 386 ,SN	2.540,67	1.404,13	0,5527
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA JOSÉ GABRIOTTI 689 ,SN	2.048,96	1.447,71	0,7066



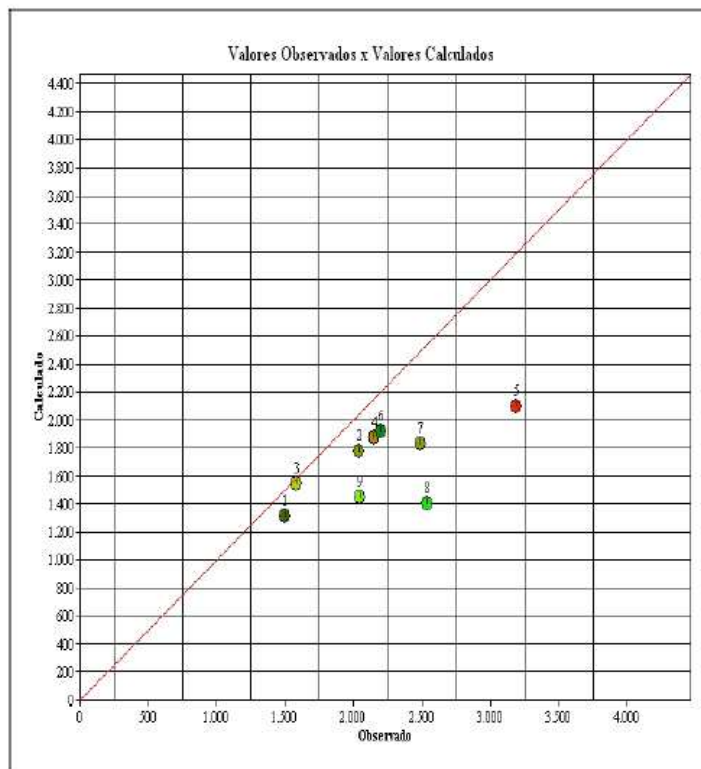
Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.500,00	1.314,33
2	2.039,06	1.778,56
3	1.578,36	1.548,08
4	2.152,17	1.877,22
5	3.190,91	2.092,65
6	2.201,35	1.920,11
7	2.487,44	1.826,26
8	2.540,67	1.404,13
9	2.048,96	1.447,71

GRÁFICO DE DISPERSÃO





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : R FCO BUENO DE CAMARGO 2141 VL NOVASOROCABA SAO PAULO - SP Data : 26/06/2024

Cliente : PR 0008132-25.2019 4VC

Área terreno m² : 169,50Edificação m² : 147,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.193,21

Desvio Padrão : 513,27

- 30% : 1.535,25

+ 30% : 2.851,18

Coeficiente de Variação : 23,4000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.689,89

Desvio Padrão : 268,85

- 30% : 1.182,93

+ 30% : 2.196,86

Coeficiente de Variação : 15,9100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.689,89

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.689,89000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.564,70

INTERVALO MÍNIMO : 1.564,70

INTERVALO MÁXIMO : 1.815,08

INTERVALO MÁXIMO : 1.815,08

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

o Valor Unitário Básico (Vut): R\$ 1.689,89/m²o Área do terreno (At): 147,00 m²

$$V_t = V_{ut} \times A_t$$

$$V_t = \mathbf{R\$ 248.413,83}$$

Assim, o valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 250.000,00** (Duzentos e cinquenta mil reais), obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/11 para o mês de Junho de 2.024.

**5. QUESITOS DA AUTORA (fls.****1. Onde o imóvel periciado está localizado?**

Resp.: O imóvel avaliado no presente trabalho está localizado com frente para a Rua Francisco Bueno de Camargo no. 2141, no bairro denominado Vila Nova Sorocaba.

2. Qual o método de avaliação para determinação do valor do imóvel?

Resp.: A avaliação do imóvel baseou-se nos critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653/11 - 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., sendo utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (cálculo do valor unitário de terreno+benfeitorias).

3. Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores de venda, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

Resp.: Favor reportar-se ao Anexo deste trabalho.

4. Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

Resp.: Para a homogeneização das diferentes características entre os elementos amostrais e o avaliando é feito o tratamento técnico através de fatores e para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, foi empregado o software Geo Avaliar Pro, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado.

5. Qual o valor do metro quadrado do imóvel da perícia designada?

Resp.: Conforme o item 4 deste trabalho, o valor unitário calculado para o terreno+benfeitorias é de R\$ 1689,89.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

6. Quais as benfeitorias existentes no imóvel?

Resp.: Trata-se de uma casa abrangendo cobertura de garagem, sala, cozinha, 02 dormitórios e 01 W/C, 01 cobertura nos fundos e um porão no subsolo contendo 02 cômodos e 01 W/C (pé direito altura 2,00m), totalizando aproximadamente 147,00m² de área construída.

7. Qual seu estado de conservação?

Resp.: Durante o período decorrido desde a primeira avaliação, não foram realizadas alterações no imóvel nem ampliações, mantendo-se as classificações técnicas anteriores (no Laudo Pericial). Internamente constatou-se que o imóvel não sofreu grandes desgastes, no entanto, externamente apresenta-se um pouco mais deteriorado, já que não recebeu manutenção no período, sendo seu estado de conservação classificado tecnicamente como “necessitando de reparos simples a importantes”.

8. Quais os comércios e meios de transporte existentes nas proximidades?

Resp.: A localidade onde se situa o imóvel avaliando é considerada uma região de padrão médio, situada entre as Avenidas Ipanema e Itavuvu, de alta densidade populacional e grande diversidade de comércios e prestadores de serviços, dotada dos melhoramentos públicos básicos, como energia elétrica pública e domiciliar, água e esgoto encanados, coleta de resíduos sólidos, vias pavimentadas, com guias e sarjetas para coleta de águas pluviais, etc.

9. Qual o valor sugerido para locação?

Resp.: Essa informação foge ao objeto da perícia. No entanto, um método prático é o Método da Renda. Conhecendo-se previamente o valor de venda do imóvel (V_i) encontra-se o seu valor locativo (V_L) com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser empregada. A taxa de renda (1%) é adotada de acordo com análise de mercado e a experiência do engenheiro avaliador, sendo normalmente em torno de 5% (cinco por cento). Assim, temos o valor estimado de locação mensal do imóvel:

$$V_L = (V_i \times 1\%) / 12 = (250.000 \times 5\%) / 12 = \underline{R\$ 1.041,67}$$



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

6. CONCLUSÃO

Em atendimento à determinação do D. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, a perícia consistiu em apurar o valor atualizado do imóvel situado à Rua Francisco Bueno de Camargo n°. 2141, Vila Nova Sorocaba, em Sorocaba/SP, tendo em vista o tempo decorrido desde a primeira avaliação realizada em Abril/2019 por esta mesma signatária.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 250.000,00** (*Duzentos e cinquenta mil reais*), obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/11 para o mês de Junho de 2.024.

7. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído por **14** (*quatorze*) páginas impressas e ilustradas somente em seus aversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Sorocaba, 27 de Junho de 2.024.

Eng^a. Ana Carolina G. Videira de Almeida
Engenheira Civil e Perita Judicial
CREA 5060761462/D
Membro Titular do IBAPE N. 1969



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

ANEXOS

Pesquisa de mercado



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2024	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ALAMEDA FRANCA 484		NÚMERO : 5H	
COMP. :	BARRO : VL NOVA SOROCABA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	150,00	TESTADA - (ctf) m :	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUÍV. (Fe) :	30,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	NDG
DADOS DA BENFEITORIA			
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR. :	casa simples (-)	ÁREA CONSTRUÍDA M² :	180,00
COEF. DE PADRÃO :	1,251	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
VAGAS :	0	IDADE REAL :	25 anos
VALOR CALCULADO :	0,00	COEF. DE DEP. (k) :	0,696
		CUSTO BASE (R\$) :	0,00
		PAVIMENTOS :	0
		VALOR ARBITRADO :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00
		ADICIONAL 06 :	1,00
		ADICIONAL 08 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	300.000,00
MOBILIÁRIA :	EMAXIMÓVEL	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	11-50110787
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-156,90	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-28,78	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 :	1.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.314,33
		VARIAÇÃO :	0,8762





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA:	SAO PAULO - SP - 2024	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA: 26/06/2024
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	ALAMEDA IGUAPE 255	NÚMERO:	SN
COMP.:	BARRO: VL NOVA SOROCABA	CIDADE:	SAO PAULO - SP
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	180,00	TESTADA - (ctf) m:	5,50
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Fe):	32,73
TOPOGRAFIA:	plana	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seca	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (v)	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	128,00
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO:	1,200	IDADE REAL:	25 anos
COEF. DE DEF. (k):	0,700	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00
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\$):	290.000,00
MOBILIÁRIA:	BIMÓVEL	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	11-50110787
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-221,38	0,00	FT ADICIONAL 02:
PADRÃO Fp:	-39,12	0,00	FT ADICIONAL 03:
VAGAS	0,00	0,00	FT ADICIONAL 04:
		0,00	FT ADICIONAL 05:
		0,00	FT ADICIONAL 06:
		VALOR UNITÁRIO:	2.039,06
		HOMOGENEIZAÇÃO:	1.778,56
		VARIAÇÃO:	0,8722





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : - SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2024	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ALAMEDA ITAPORANGA		NÚMERO : SN	
COMP. :	BARRO : VL NOVA SOROCABA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	125,00	TESTADA - (ct) m:	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	134,00
CONSERVAÇÃO :	f - entre reparos simples e importantes		
COEF. DE PADRÃO :	1,251	IDADE REAL :	25 anos
COEF. DE DEP. (k) :	0,605	CUSTO BASE (RS) :	0,00
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) :	235.000,00
MOBILIÁRIA :	AE PATRIMÔNIO	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-30,28	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 :	1.578,36
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.548,08
		VARIAÇÃO :	0,9808





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2024	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AV ALTINÓPOLIS		NÚMERO : 5N	
COMP.:	BARRO : VL NOVA SOROCABA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	150,00	TESTADA - (cf) m:	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
TOPOGRAFIA :	plana	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	115,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	1,250	IDADE REAL : 25 anos	COEF. DE DEF. (k) : 0,700
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) : 275.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	AE PATRIMÔNIO		
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-233,66	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-41,29	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 :	2.152,17
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.877,22
		VARIAÇÃO :	0,8722





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/06/2024	
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: AV BARRETOIS 130		NÚMERO: 5N	
COMP.:	BARRO: VL NOVA SOROCABA	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Aj) M²:	180,00	TESTADA - (ctf) m:	6,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seca	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (+)	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	110,00
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO:	1,743	IDADE REAL:	25 anos
COEF. DE DEF. (k):	0,696	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:	0
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00
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\$):	390.000,00
MOBILIÁRIA:	EMAXIMÓVEL	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	11-50110787
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-333,76	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-764,50	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:	3.190,91
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.092,65
		VARIAÇÃO:	0,6558





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2024			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : NÃO IDENTIFICADO		NÚMERO : SN			
COMP. :	BARRIO : VL NOVA SOROCABA	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	153,20	TESTADA - (ct) m:	5,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Fe):	30,64		
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular		
CONSISTÊNCIA:	seca	ESQUINA:	Não		
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (-)	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	102,21		
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples	COEF. DE PADRÃO :	1,250		
COEF. DE PADRÃO :	1,250	IDADE REAL :	25 anos		
VAGAS :	0	COEF. DE DEP. (k):	0,700		
VALOR CALCULADO :	0,00	CUSTO BASE (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS	PAVIMENTOS : 0				
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
ADICIONAL 08:	1,00	ADICIONAL 09:	1,00		
ADICIONAL 10:	1,00	ADICIONAL 11:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	250.000,00		
MOBILIÁRIA :	MAXIMÓVEL	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
CONTATO :		TELEFONE :	11-50110787		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.201,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-239,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.920,11
PADRÃO Fp :	-42,23	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8722
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 7				
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2024		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : R FRANCISCO BUENO DE CAMARGO 90		NÚMERO : 5N		
COMP.:	BARRIO : VL NOVA SOROCABA	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) M²:	300,00	TESTADA - (ct) m:	10,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Fe) :	30,00	
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular	
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não	
DADOS DA BENFEITORIA				
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	199,00	
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples			
COEF. DE PADRÃO :	1,500	IDADE REAL :	30 anos	
COEF. DE DEP. (K) :	0,710		CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS :	0			
PAVIMENTOS :	0			
VALOR CALCULADO :	0,00		VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) :	550.000,00	
MOBILIÁRIA :	IMÓVEL			
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00			
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787			
OBSERVAÇÃO :				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	
OBsolescência Fobs :	-294,29	FT ADICIONAL 02 :	0,00	
PADRÃO Fp :	-366,88	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 :	2.487,44	
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.826,26	
		VARIAÇÃO :	0,7342	





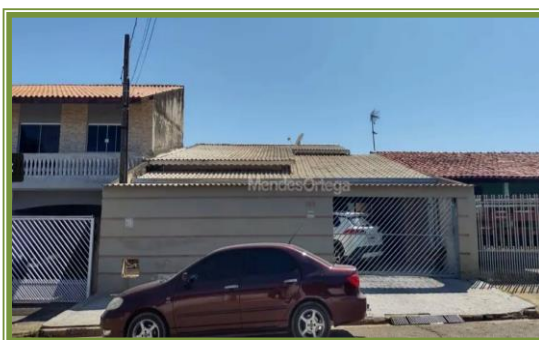
Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2024	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA AMÁLIA BANIETTI 886		NÚMERO : 5N	
COMP.:	BARRIO : VL NOVA SOROCABA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	300,00	TESTADA - (ct) m:	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²:
PADRÃO CONSTR.: casa média (-)		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DE PADRÃO :	1,903	IDADE REAL :	25 anos COEF. DE DEF. (k) :
VAGAS : 0		PAVIMENTOS : 0	
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) :	590.000,00
MOBILIÁRIA :	MENDES ORTEGA	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	11-50110787
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-408,12	FT ADICIONAL 02 :
PADRÃO Fp :	-728,42	FT ADICIONAL 03 :
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :
		FT ADICIONAL 05 :
		FT ADICIONAL 06 :
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIAÇÃO :





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/06/2024	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOSÉ GABRIOTTI 689		NÚMERO : 5H	
COMP.:	BARRIO : VL NOVA SOROCABA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	150,00	TESTADA - (ct) m:	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	169,11
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO : 1,500	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,740
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) : 385.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBIILIÁRIA :	EMAXIMÓVEL		
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-299,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-302,21	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 :	2.048,96
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.447,71
		VARIAÇÃO :	0,7066

