



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO

Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca da Sorocaba/SP

IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

Processo n°. 1020362-14.2021.8.26.0602

Ação: Carta precatória Cível – Penhora / Depósito / Avaliação

Requerente: Sopoupe Administradora de Consórcios S/c Ltda – Massa Falida

Requeridos: MH Com. E Loc. De Veículos e Transp. Ltda. e Outros

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ANA CAROLINA GUITTI VIDEIRA

Engenheira Civil - CREA-SP n°. 5060761462/D

Membro Titular do IBAPE N. 1969

**ÍNDICE**

1. INTRODUÇÃO	03
1.1. Objetivo	03
1.2. Critérios para o desenvolvimento do trabalho	03
1.3. Documental analisado	04
2. METODOLOGIA UTILIZADA.....	04
2.1. Avaliação do terreno	05
2.2. Avaliação das benfeitorias	10
2.3. Valor total do imóvel	12
2.4. Especificação da avaliação	13
3. VISTORIA	15
3.1. Localização do imóvel	15
3.2. Caracterização do imóvel	18
4. AVALIAÇÃO	24
4.1. Análise de mercado	25
4.2. Valor dos terrenos	26
4.3. Valor das benfeitorias	33
4.4. Valor total dos imóveis	34
5. CONCLUSÃO.....	35
6. ENCERRAMENTO.....	36
ANEXOS – Pesquisa de mercado	37



1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico consiste em apurar o valor de mercado de 2 imóveis objetos de penhora, quais sejam: 1) Imóvel Matrícula N. 209.981 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, situado na Rua Isabel M. Sizisnando, Quadra G, Lote 31, do loteamento Jardim Nova Aparecidinha, em Sorocaba/SP e 2) Imóvel Matrícula N. 149.906 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, abrangendo os lotes 42 e 43B da quadra F do loteamento Jardim Nova Aparecidinha, com frente para a Rua Prof. José Francisco Afonso Marins, em Sorocaba/SP.

1.2. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

Para a elaboração do trabalho, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, tendo por objetivo a análise das peças documentais contidas nos autos, bem como a vistoria “*in loco*” aos imóveis evidenciados na lide.

Para a avaliação dos imóveis, utilizaremos os critérios recomendados pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, como a NBR 14.653/11 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS e procedimentos e normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



1.3. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- **Fls. 08:** Termo de Penhora e depósito.
- **Fls. 09/11:** Certidão de Matrícula N. 149.906 do 1º CRI local, referente ao imóvel avaliando 2.
- **Fls. 12:** Certidão de Matrícula N. 209.981 do 1º CRI local, referente ao imóvel avaliando 1.

2. METODOLOGIA UTILIZADA

Após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria dos imóveis para cadastro de suas características e análise visual “*in loco*”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos aos imóveis avaliando, foi feita também a verificação do mercado imobiliário de cada região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação de um imóvel tem como base pesquisa imobiliária de elementos à venda, compondo amostras passíveis de comparação, sendo os cálculos dos valores unitários obtidos através de análise estatística com auxílio de softwares específicos de engenharia de avaliações.

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



Onde:

- At = área do terreno
Vu = valor unitário homogeneizado de terreno
Fn = cada um dos fatores utilizados
n = número de fatores empregados

Assim, seguindo o critério devidamente recomendado pelas normas, inclusive a Norma de Avaliações do IBAPE, existindo elementos divergentes aplica-se o tratamento por fatores, prescrito na NBR 14.653/11, visando à homogeneização, obtendo uma amostra segura e passível de comparação.

As variáveis normalmente utilizadas no modelo são as seguintes:

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

Índice Fiscal (IF): Variável considerada mediante estabelecimento de pontos sobre os melhoramentos mais importantes (determinantes de valor) existentes nas localidades, neste caso, adota-se o índice fiscal obtido na Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal.

Fator de topografia (Topo): usado para corrigir as diferenças de topografia entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando.



10.5.2 - Topografia	Depreciação	Fator*
Plano (paradigma)	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive entre 5% até 10%	10%	1,11
Declive entre 10% até 20%	20%	1,25
Declive superior a 20%	30%	1,43
Aclive até 10%	5%	1,05
Aclive até 20%	10%	1,11
Aclive superior a 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,0 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,0 m até 2,5 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,5 m até 4,0 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,0 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,0 m até 4,0 m	10%	1,11
(*) fatores aplicáveis às expressões previstas no item 10.6 da NBR14.653-2		

Fator área (At): analisa o valor unitário em relação à dimensão da área do imóvel, sendo dado por:

$$Fa = (a/b)^{1/4} \text{ quando a diferença for inferior que } 30\%,$$

$$Fa = (a/b)^{1/8} \text{ quando a diferença for superior que } 30\%,$$

a = área de elemento pesquisado

b = área do imóvel avaliando

- **Coeficiente de Frente (Cf):** a influência da testada é calculada pela relação entre a frente projetada do imóvel (Fp) e a de referência (Fr), de acordo com a zona onde está situado o imóvel segundo a fórmula:

$$C_f = \frac{1}{\left(\frac{F_p}{F_r}\right)^f}$$

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



Fator de consistência do terreno devido à presença ou ação da água (FC): a existência de água aflorante no solo devido ao nível elevado de lençol freático, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos, rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante.

Por fim, o **Zoneamento** determinado pelo IBAPE encontra-se na tabela abaixo, definindo-se os fatores a serem considerados para cada uma das diversas zonas. Os bairros possuem diversas características de diferenciação, que foram classificadas em quatro grupos, totalizando as onze zonas, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geo-econômica a que pertence.

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



Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra será aplicada a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado.

2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O valor total das benfeitorias existentes será formado adotando-se o **Método dos Preços de Venda**, através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda – 2.019”, publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário das construções emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R8N, com os coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	
			1.1.2- Padrão Simples	
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	
			1.2.2- Padrão Proletário	
			1.2.3- Padrão Econômico	
			1.2.4- Padrão Simples	
			1.2.5- Padrão Médio	
			1.2.6- Padrão Superior	
			1.2.7- Padrão Fino	
			1.2.8- Padrão Luxo	
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
1.3.3- Padrão Médio			Sem elevador Com elevador	
1.3.4- Padrão Superior			Sem elevador Com elevador	
1.3.5- Padrão Fino				
1.3.6- Padrão Luxo				
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador Com elevador
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador Com elevador
			2.1.5- Padrão Fino	
			2.1.6- Padrão Luxo	
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	
			2.2.2- Padrão Simples	
			2.2.3- Padrão Médio	
			2.2.4- Padrão Superior	
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	
			3.1.2- Padrão Médio	
			3.1.3- Padrão Superior	

**QUADRO A**

Ref.	Estado da Edificação	Degradação [%]	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,00	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

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

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



Sendo:

V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor das benfeitorias

FC → fator de comercialização

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o “Estudo Edificações – Valores de Venda – 2019”, publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização – FC não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Então, o valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para terreno, benfeitorias e culturas, segundo a expressão:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Com:

V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor das benfeitorias

2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda à especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (grau de fundamentação), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (grau de precisão).

O enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação, indicado na Tabela 4, tem relação com o empenho do profissional e define-se segundo a soma dos pontos em função das informações



apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 3, do item 9.2.2 da NBR 14.653/11, Parte 2, para o Método Comparativo – Tratamento por Fatores.

Tab. 3 - grau fundamentação - tratamento de fatores				
item	Descrição	grau		
		III	II	I
1	caracterização do imóvel avaliando	completa qto a todos os aftores analisados	completa qto aos aftores utilizados no tratamento	adoção de situação paradigma
2	qtd de min de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	identificação dos dados de mercado	apres. de informações relativas a todas as caracter dos dados analisados, com foto e caracter observadas pelo autor do laudo	apres. de informações relativas a todas as caracter dos dados analisados	apres. de informações relativas a todas as caracter dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	intervalo admissível de ajuste para o conj de fatores	0,8 a 1,25	0,5 a 2,00	0,4 a 2,50

Tab. 4 - grau fundamentação do laudo - tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	todos, no mínimo no grau I

O grau de precisão, de acordo com a Tabela 5, depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

Tabela 5 – Grau de precisão da estimativa

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



3. VISTORIA

Conforme agendamento via processo, a perita percorreu os imóveis objetos de avaliação no dia 29 de Abril de 2022. Nenhum representante das partes acompanhou a vistoria.

3.1. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis avaliados no presente trabalho estão situados no bairro denominado Vila Nova Aparecidinha, loteamento recentemente implantado junto ao bairro Aparecidinha, por sua vez, bairro residencial e industrial da cidade de Sorocaba. Fica na zona leste da cidade e faz divisa com as cidades de Itu, Alumínio e Mairinque e os bairros do Éden ao norte, Brigadeiro Tobias ao sul e distante 14 Km do centro da cidade a oeste, conforme mostra a imagem de satélite a seguir:





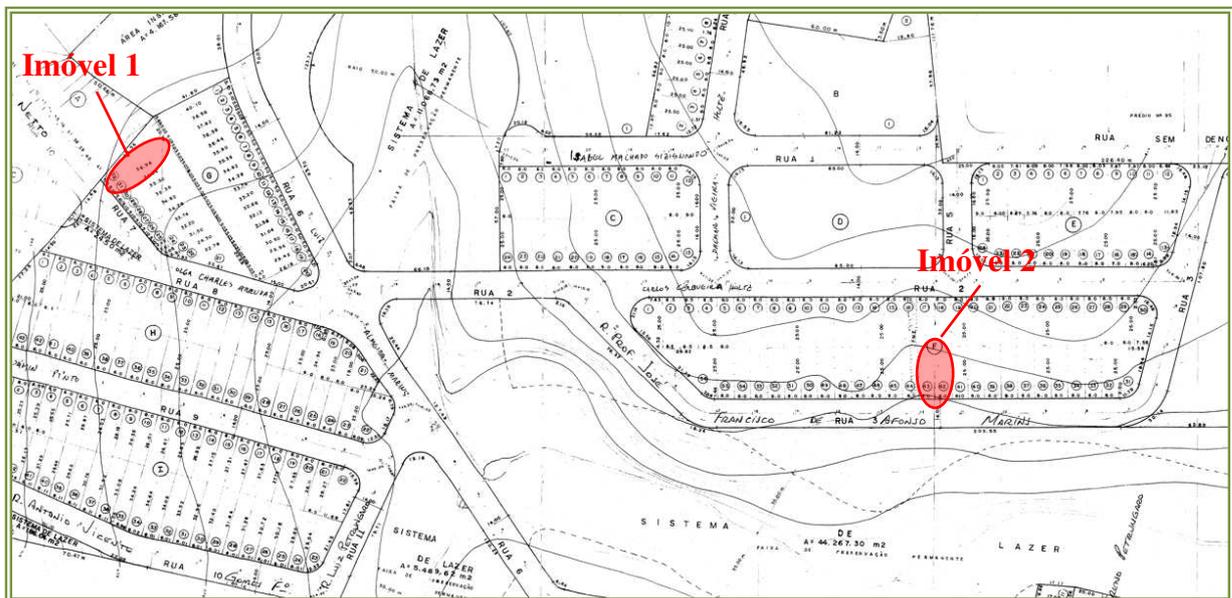
Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

Trata-se de região com grande desenvolvimento e quase totalmente urbanizada, observando-se a presença de melhoramentos públicos, tais como energia elétrica domiciliar, água potável, esgoto canalizado, iluminação pública, telefone, coleta de resíduos sólidos, arborização e transporte coletivo.

O sistema viário da região ao redor dos imóveis avaliando se encontra totalmente pavimentado, bem como apresenta calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais.

A imagem a seguir reproduz trecho da planta de loteamento fornecida pela Prefeitura Municipal com a indicação dos imóveis avaliando, situados próximos um do outro.



Conforme planta do loteamento, o imóvel 1, objeto da Matrícula N. 209.981 do 1º ORI, está situado na Rua Isabel M. Sizisnando, Lote 31 da Quadra G do loteamento. O imóvel 2, objeto da Matrícula N. 149.906, está situado na Rua Prof. José Francisco Afonso Marins N. 205, abrangendo os lotes 42-43B da quadra F.



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

As imagens seguintes demonstram vistas gerais da Rua Isabel M. Sizisnando, onde está situado o imóvel avaliando 1 e os melhoramentos públicos existentes nas proximidades.



As imagens seguintes demonstram vistas gerais da Rua Prof. José Francisco Afonso Marins, onde está situado o imóvel avaliando 2 e os melhoramentos públicos existentes nas proximidades.





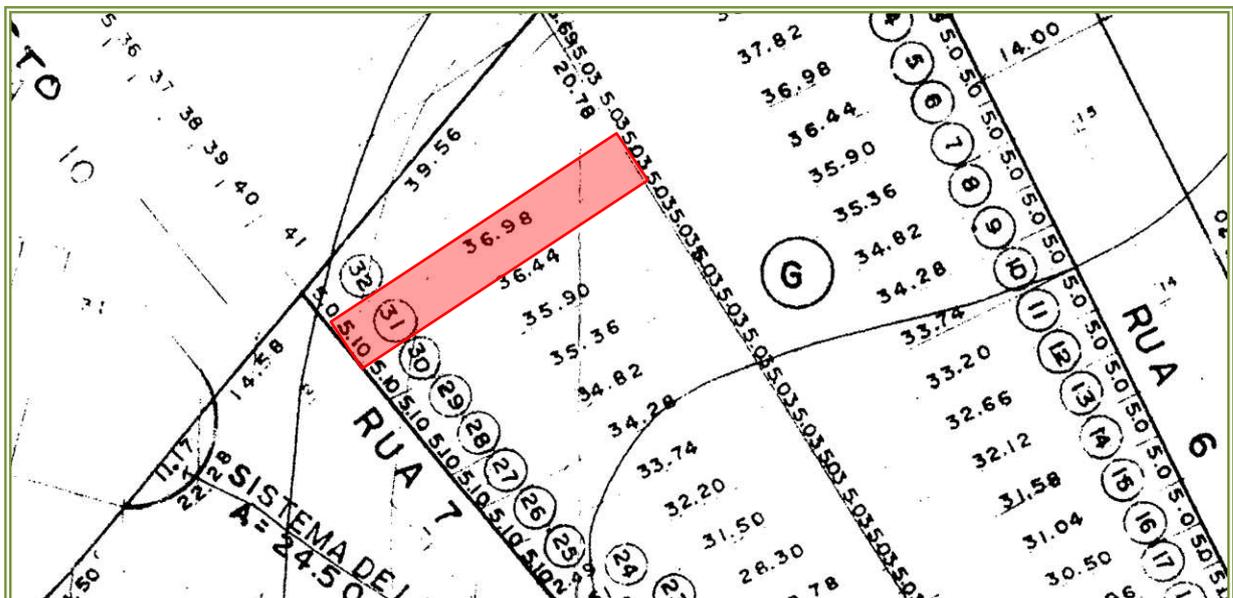
3.2. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

- Imóvel 1

O imóvel avaliando 1 encontra-se registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba sob o N. 209.981, conforme Matrícula transcrita abaixo:

“O terreno designado por lote n. 31, da quadra “G”, do loteamento denominado “JARDIM NOVA APARECIDINHA”, situado no Bairro da Aparecidinha, tendo as seguinte medidas e confrontações: faz frente para a rua 7, onde mede 5,10 metros; do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, mede 36,44 metros, confrontando com o lote n. 30; do lado esquerdo, na mesma situação, mede 36,98 metros, confrontando com o lote n. 32; e nos fundos, onde mede 5,03 metros, confronta-se com lote n. 5; encerrando a área de 183,55 metros quadrados.”.

As medidas do terreno indicadas no título conferem com a planta do loteamento.





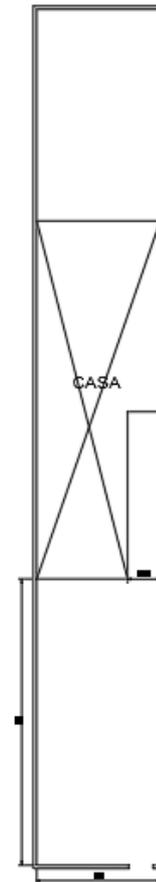
Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

As imagens seguintes demonstram vistas gerais da Rua Isabel M. Sizisnando, onde está situado o imóvel avaliando 1 e os melhoramentos públicos existentes nas proximidades. A identificação do mesmo no local foi possível através da oitiva do morador da casa n. 239 daquela rua, o qual informou que seu lote seria o de n. 29. O avaliando possui poste de entrada de energia elétrica e está identificado pelo N. 103 da referida rua.



O imóvel 1 conta com uma área de recuo na porção frontal do terreno (na extensão de 12,0m) e na lateral esquerda uma edificação simples e inacabada, com área construída de aproximadamente de 60m² obtida através de imagem de satélite e do levantamento “*in loco*” realizado pela perícia, já que o acesso ao interior não foi possível.



Pela análise externa, trata-se de edificação feita no sistema convencional, caracterizada pela utilização de materiais construtivos e acabamentos simples, construída com estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos, cobertura com telhas onduladas sobre estrutura de madeira, apresentando ausência de acabamentos. O imóvel parece estar abandonado há algum tempo. O vizinho que forneceu informações à perícia informou que há muito tempo não vê ninguém no local e desconhece a sua propriedade.

A construção pode ser classificada como classe “Residencial” tipo “Casa” com padrão “Proletário”, com idade aparente de oito (08) anos, sendo seu estado de conservação classificado tecnicamente como “necessitando de reparos simples a importantes”, face às condições com as quais se apresenta.

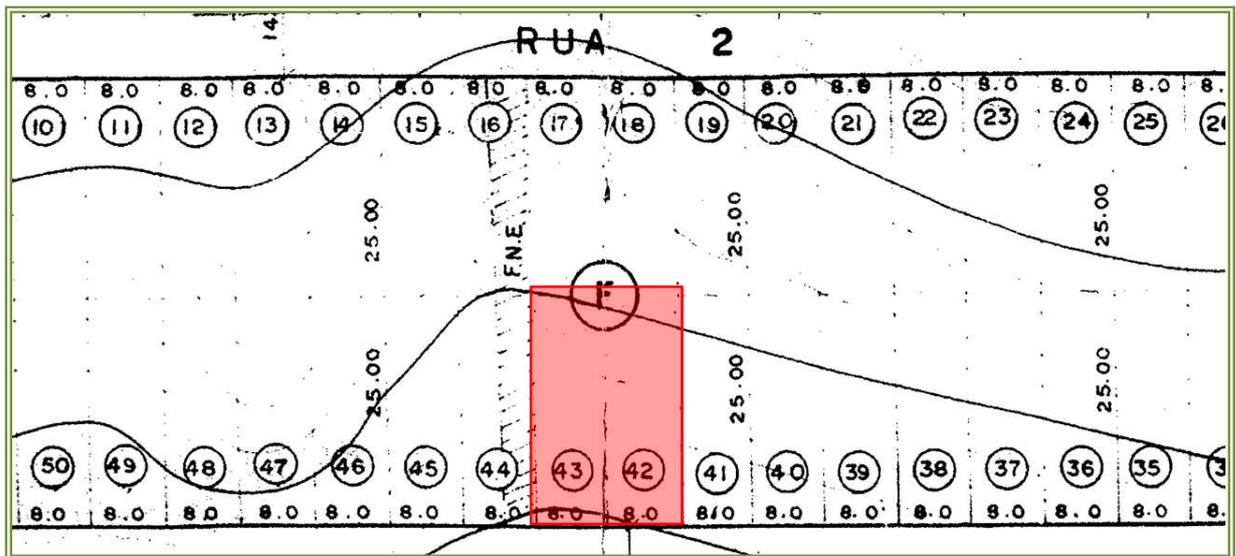


Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

“O terreno designado por lote 42-43B, da planta de fracionamento elaborada por Marcos Cesar Baleeiro, no lote de terreno constituído pelos lotes ns. 42 e 43, da quadra “F”, do loteamento denominado “JARDIM NOVA APARECIDINHA”, situado no Bairro da Aparecidinha, tendo as seguintes medidas e confrontações: Faz frente pra a Rua José Francisco de Afonso Marins (Professor Zefra), onde mede 5,33 metros; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, mede 25,00 metros, confrontando com o lote n. 42-43A da mesma planta de fracionamento; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 25,00 metros, confrontando com o lote n. 42-43C da mesma planta de fracionamento; e, pelos fundos, mede 5,33 metros, confrontando com os lotes ns. 17 e 18; encerrando a área de 133,25 metros quadrados.”

Conforme a planta do loteamento, as medidas do terreno indicadas no título indicam que o mesmo está situado no centro dos lotes 42 e 43, os quais devem ter sido objeto de unificação.

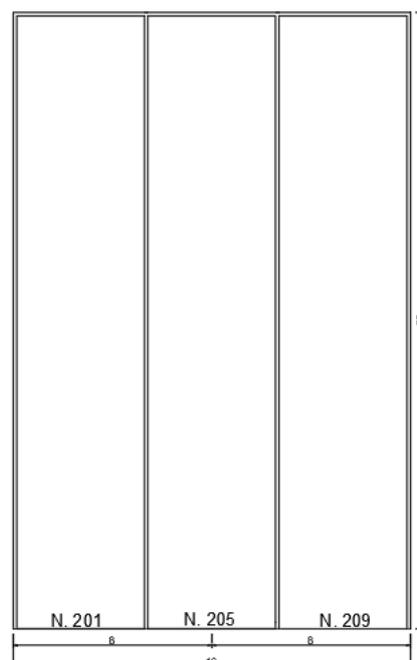




Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

Pela indicação dos lotes no local, constatou-se que sobre os mesmos foram edificadas 3 casas geminadas indicadas pelos ns. 201, 205 e 209 da referida rua com área construída aproximada de 60m² cada uma. A medida frontal das casas confere com o somatório das testadas dos lotes 42 e 43 indicadas na planta do loteamento. E pela Averbação 2 do título, o avaliando se trata da casa n. 205 da Rua Prof. José Francisco Afonso Marins, conforme levantamento “*in loco*” realizado pela perícia, por sua vez, compatível com a imagem de satélite do local.



Ninguém se encontrava no imóvel n. 205 no momento da vistoria. Segundo informações do inquilino morador da casa n. 201, as 3 casas são iguais, constituídas por dois quartos, sala, cozinha, WC, quintal e garagem descoberta. As edificações foram feitas no sistema convencional, caracterizadas pela utilização de materiais construtivos e acabamentos simples, construída com estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos, todas em laje, com cobertura de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.



A construção avalianda pode ser classificada como classe “Residencial” tipo “Casa” com padrão “Econômico”, com idade aparente de dez (10) anos, sendo seu estado de conservação classificado tecnicamente como “necessitando de reparos simples”, face às boas condições com as quais se apresenta.

A imagem seguinte demonstra uma vista geral da fachada das casas e o imóvel avaliando 2.



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 - 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.



4.2. VALOR DOS TERRENOS

Para o cálculo do valor dos terrenos, esta signatária executou a pesquisa de ofertas junto ao mercado imobiliário de Sorocaba, com enfoque na região de interesse (Vila Nova Aparecida), compondo a amostra relacionada no Anexo deste trabalho.

Os avaliandos estão próximos, situados na mesma localidade, motivo pelo qual o conjunto amostral será o mesmo para ambos. O valor unitário do terreno atribuído a cada um dos avaliandos será calculado considerando as características individuais de cada um.

O embasamento técnico do presente trabalho baseou-se num total de 07 (sete) elementos válidos, caracterizados por terrenos à venda situadas nas imediações dos avaliandos.

As amostras proporcionaram a aferição do valor unitário básico homogeneizado através da análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra através do Software de Engenharia Geoavaliar 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, conforme abaixo.



- **Imóvel 1 – Rua Isabel M. Sizisnando**

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : TERRENO 1 NOVA APARECIDINHA

DATA : 06/06/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

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

FATORES

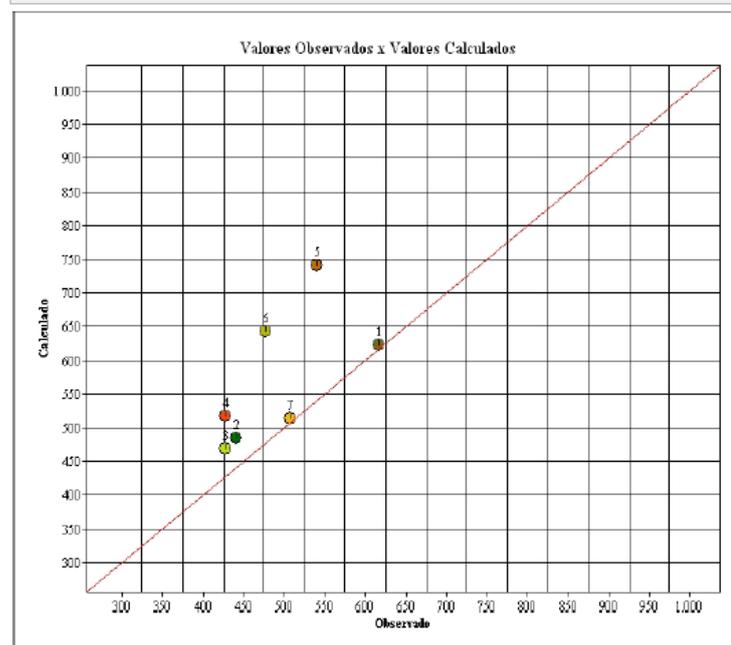
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,10
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	abaixo do nível da rua até 1,0 m
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	VILA NOVA APARECIDINHA ,SN	616,34	622,55	1,0101	1,0018
<input checked="" type="checkbox"/> 2	VILA NOVA APARECIDINHA ,SN	441,00	484,47	1,0986	1,0024
<input checked="" type="checkbox"/> 3	VILA NOVA APARECIDINHA ,SN	427,50	469,63	1,0986	1,0025
<input checked="" type="checkbox"/> 4	VILA NOVA APARECIDINHA ,SN	427,50	517,13	1,2097	1,0028
<input checked="" type="checkbox"/> 5	VILA NOVA APARECIDINHA ,SN	540,00	741,43	1,3730	1,0022
<input checked="" type="checkbox"/> 6	VILA NOVA APARECIDINHA ,SN	477,00	643,26	1,3486	1,0028
<input checked="" type="checkbox"/> 7	VILA NOVA APARECIDINHA ,SN	507,52	513,85	1,0125	1,0021

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	616,34	622,55
2	441,00	484,47
3	427,50	469,63
4	427,50	517,13
5	540,00	741,43
6	477,00	643,26
7	507,52	513,85

GRÁFICO DE DISPERSÃO

**Ana Carolina Guitti Videira**

Engenheira Civil e Perita Judicial

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno Local : RIZABEL M. SIZISNANDO 103 NOVA APARECIDINHA SAO PAULO - SP Data : 06/06/2022

Cliente : PR 1020362-14.2021 7VC

Área m² : 183,55

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 490,98

Desvio Padrão : 69,70

- 30% : 343,69

+ 30% : 638,27

Coeficiente de Variação : 14,2000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 570,33

Desvio Padrão : 100,71

- 30% : 399,23

+ 30% : 741,43

Coeficiente de Variação : 17,6600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<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 checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 570,33

TESTADA: 0,0000

PROFUNDIDADE 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0700

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 615,88000**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma****INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 515,52

INTERVALO MÍNIMO : 577,95

INTERVALO MÁXIMO : 625,14

INTERVALO MÁXIMO : 653,81

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

O valor total do terreno para o imóvel 1 (Vt1) será obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área do terreno indicada no título, conforme abaixo:

- Valor Unitário Básico (Vut): R\$ 615,88/m²
- Área do terreno (At): 183,55 m² (conf. matrícula)

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

$$V_{t1} = R\$ 113.044,77$$

**• Imóvel 2 – Rua Prof. José Francisco de Afonso Marins****MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : IMÓVEL 2 NOVA APARECIDINHA

DATA : 06/06/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

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

FATORES

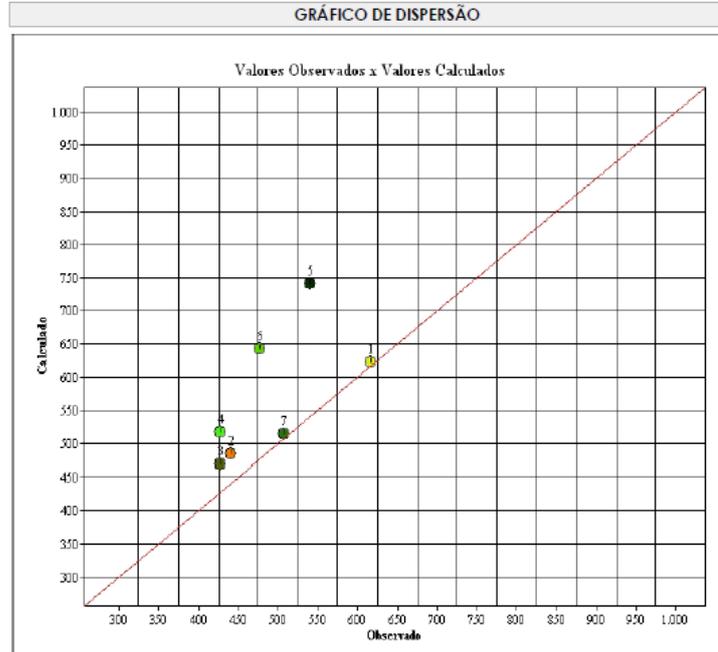
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,33
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	VILA NOVA APARECIDINHA ,SN	616,34	622,55	1,0101	1,0016
<input checked="" type="checkbox"/> 2	VILA NOVA APARECIDINHA ,SN	441,00	484,47	1,0986	1,0023
<input checked="" type="checkbox"/> 3	VILA NOVA APARECIDINHA ,SN	427,50	469,63	1,0986	1,0024
<input checked="" type="checkbox"/> 4	VILA NOVA APARECIDINHA ,SN	427,50	517,13	1,2097	1,0026
<input checked="" type="checkbox"/> 5	VILA NOVA APARECIDINHA ,SN	540,00	741,43	1,3730	1,0021
<input checked="" type="checkbox"/> 6	VILA NOVA APARECIDINHA ,SN	477,00	643,26	1,3486	1,0026
<input checked="" type="checkbox"/> 7	VILA NOVA APARECIDINHA ,SN	507,52	513,85	1,0125	1,0020

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	616,34	622,55
2	441,00	484,47
3	427,50	469,63
4	427,50	517,13
5	540,00	741,43
6	477,00	643,26
7	507,52	513,85

GRÁFICO DE DISPERSÃO

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS****DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno Local : RUA PROF JOSE FRANCISCO AFONSO MARINS 205 NOVA APARECIDINHA Data : 06/06/2022

Cliente : PR 1020362-14.2021 7VC

Área m² : 133,25

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 490,98

Desvio Padrão : 69,70

- 30% : 343,69

+ 30% : 638,27

Coeficiente de Variação : 14,2000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 570,33

Desvio Padrão : 100,71

- 30% : 399,23

+ 30% : 741,43

Coeficiente de Variação : 17,6600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Carac. do imóvel avaliado	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 checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 570,33

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0100

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 577,67000**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

INTERVALO MÍNIMO : 515,52

INTERVALO MÁXIMO : 625,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 539,74

INTERVALO MÁXIMO : 615,60

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

O valor total do terreno para o imóvel 2 (Vt2) será obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área do terreno indicada no título, conforme abaixo:

- Valor Unitário Básico (Vut): R\$ 577,67/m²
- Área do terreno (At): 133,25 m² (conf. matrícula)

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

$$V_t 2 = R\$ 76.974,53$$



4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

A avaliação das benfeitorias existentes nos imóveis segue as prescrições normativas descritas no item 2.2 deste trabalho. As classificações adotadas, bem como as depreciações aplicadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, estão indicadas nas tabelas a seguir.

- **Imóvel 1 – Rua Isabel M. Sizisnando**

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [m ²]	Intervalo	R8N [R\$/m ²]	Vub [R\$/ m ²]
1	Casa	Residencial/Casa/Proletário	60,00	0,734	1853,41	R\$ 1.360,40

(maio/22)

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Resid (R)	Vida Refer	Idade Refer (Ir)	Depreciação (d)	Foc	Valor Total
1	10	20%	70	14%	33,20	0,6908	R\$ 56.385,98
TOTAL:							R\$ 56.385,98

- **Imóvel 2 – Rua Prof. José Francisco de Afonso Marins**

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [m ²]	Intervalo	R8N [R\$/m ²]	Vub [R\$/ m ²]
1	Casa	Residencial/Casa/Econômico	60,00	1,070	1853,41	R\$ 1.983,15

(maio/22)

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Resid (R)	Vida Refer	Idade Refer (Ir)	Depreciação (d)	Foc	Valor Total
1	8	20%	70	11%	18,10	0,8135	R\$ 96.797,49
TOTAL:							R\$ 96.797,49



4.4. VALOR TOTAL DE MERCADO DOS IMÓVEIS

O valor total dos imóveis será dado em função dos valores calculados para o terreno e benfeitorias, conforme indicado na tabela resumo a seguir.

VALOR TOTAL DE MERCADO DOS IMÓVEIS							
	Localização	Área terr (m2)	Valor unit terr	Valor terreno	Valor benfeit.	Total imóvel	Arredondamento
IMÓVEL 1	R. Isabel M. Sizisnando n. 103	183,55	R\$ 615,88	R\$ 113.044,77	R\$ 57.169,57	R\$ 170.214,35	R\$ 170.000,00
IMÓVEL 2	R. Prof José Francisco de Afonso Marins n. 205	133,25	R\$ 577,67	R\$ 76.974,53	R\$ 95.393,42	R\$ 172.367,95	R\$ 175.000,00

Assim, o valor de mercado para o **imóvel avaliando 1** nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 170.000,00** (*cento e setenta 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 2.022.

E o valor de mercado para o **imóvel avaliando 2** nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 175.000,00** (*cento e setenta 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 Junho de 2.022.



5. CONCLUSÃO

Em atendimento à determinação do D. Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, o presente Laudo Técnico consistiu em apurar o valor de mercado de 2 imóveis objetos de penhora, quais sejam: 1) Imóvel Matrícula N. 209.981 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, situado na Rua Isabel M. Sizisnando, Quadra G, Lote 31, do loteamento Jardim Nova Aparecidinha, em Sorocaba/SP e 2) Imóvel Matrícula N. 149.906 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, abrangendo os lotes 42 e 43B da quadra F do loteamento Jardim Nova Aparecidinha, com frente para a Rua Francisco Afonso Marins, 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 1** nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 170.000,00** (*cento e setenta 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 2.022.

E o valor de mercado para o **imóvel avaliando 2** nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 175.000,00** (*cento e setenta 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 Junho de 2.022.



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

6. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído por 36 (*trinta e seis*) páginas impressas e ilustradas somente em seus aversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada, e seus anexos.

Sorocaba, 07 de Junho de 2.022.

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

ANEXOS

Pesquisa de mercado (elementos a venda)



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : VILA NOVA APARECIDINHA		NÚMERO : 5N	
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA APARECIDINHA	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:	200,00	TESTADA - (cf) m	8,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	95.000,00
MOBIILIÁRIA :	PRIORIZA	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
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,10	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	427,50
		HOMOGENEIZAÇÃO :	469,63
		VARIAÇÃO :	1,0986
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0025



<https://www.priorizaimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-200-m-por-r-95-000-00-jardim-nova-aparecidinha-sorocaba-sp/TE0005-PRKU?from=sale>

Este documento é de propriedade da PRIORITY REAL ESTATE INVESTMENTS, inscrita no CNPJ nº 16.042.828/0001-07, sob o número WSCB22702271847. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022869-73.2025.8.26.0602 e código 888000FC.



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : VILA NOVA APARECIDINHA		NÚMERO : 511	
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA APARECIDINHA	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:	200,00	TESTADA - (cf) m	8,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
ESQUINA :			Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	95.000,00
MOBILIÁRIA :	COMPANY	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	11-50110787
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo: 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	427,50
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	517,13
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	1,2097
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0028
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
ÁREA Ca: 0,10	FT ADICIONAL 06 : 0,00		
TOPOGRAFIA Ft: 0,11			



<https://imobiliariacompany.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-em-sorocaba-sp/3830>



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : VILA NOVA APARECIDINHA		NÚMERO : 511	
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA APARECIDINHA	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:	200,00	TESTADA - (cf) m	8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	108.000,00
MOBILIÁRIA :	GAT MOVEIS	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
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,10	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,25		
		VALOR UNITÁRIO :	477,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	643,26
		VARIAÇÃO :	1,3486
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0028



<https://www.gatimoveis.com.br/comprar/sp/sorocaba/jardim-nova-aparecidinha/terreno/70384168>



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/06/2022	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : VILA NOVA APARECIDINHA		NÚMERO : 5H	
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA APARECIDINHA	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:	133,00	TESTADA - (cf) m	5,30
PROF. EQUIV. (Pe) :			25,09
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESGUISA :			Não
TOPOGRAFIA :	acima do nível da rua até 1,0m		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	75.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	HAUZ IMOVEIS		
CONTATO :		TELEFONE :	11-50110787
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	507,52
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	513,85
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,0125
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0021
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,01	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		



<https://www.hauzimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-nova-aparecidinha-sorocaba-sp/104>