



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

Autos nº 1022711-29.2017

José Eduardo Molineiro, engenheiro civil com credenciais reconhecidas perante este M.D. Juízo, nomeado à instrução técnica dos autos da Carta Precatória extraída da ***AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL*** movida por ***INVESTFOMENTO MERCANTIL LTDA.*** em face de ***TECBASE COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.*** tendo realizado os estudos técnicos que se faziam necessários e pertinentes, vem apresentar as suas conclusões que se consubstanciam no vertente laudo.

LAUDO PERICIAL

que versa sobre
avaliação de imóvel urbano

trabalho concluído em: 20/11/2017



eng.º José Eduardo Molineiro

pós-graduado FAAP/IBAPE em perícias de engenharia -

CREA-SP nº 148.005/D

ÍNDICE

1-PRESSUPOSTOS	03
1.1. - <i>Propósito</i>	03
1.2. - <i>Procedimento Técnico</i>	03
1.3. - <i>Metodologia de Avaliação</i>	03
2 - OS OBJETOS ESTUDADOS	03
3 - A VISTORIA	06
3.1. - <i>Imóvel "1"</i>	08
3.1.1. - <i>A Localidade</i>	08
3.1.2. - <i>A Via Pública Confrontante</i>	10
3.1.3. - <i>O Imóvel Propriamente Dito</i>	11
3.2. - <i>Imóvel "2"</i>	15
3.2.1. - <i>A Localidade</i>	08
3.2.2. - <i>A Via Pública Confrontante</i>	10
3.2.3. - <i>O Imóvel Propriamente Dito</i>	11
4 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO	21
5 - CÁLCULOS E VALOR FINAL - IMÓVEL "1"	22
5.1. - <i>Imóvel "1"</i>	22
5.1.1. - <i>Elementos de Pesquisa</i>	22
5.1.2. - <i>Valor do Imóvel "1"</i>	31
5.2. - <i>Imóvel "2"</i>	34
5.2.1. - <i>Elementos de Pesquisa</i>	34
5.2.2. - <i>Valor do Imóvel "2"</i>	41
6 - ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO AUXILIAR	12
7 - CONCLUSÃO TÉCNICA	18
8 - QUESITOS	19
8.1. - <i>Do Autor</i>	19
8.2. - <i>Do Requerido</i>	19
8.3. - <i>Da Requerida</i>	21
9 - ENCERRAMENTO	22



1. - PRESSUPOSTOS

1.1. - PROPÓSITO

Aferir o valor econômico dos imóveis evidenciados nos autos através do emprego dos critérios e normas técnicas compatíveis perante as praças imobiliárias de Sorocaba e Araçoiaba da Serra, onde eles se situam, segundo os parâmetros avaliatórios apreciados na vistoria que empreendemos a eles.

1.2. - PROCEDIMENTO TÉCNICO

Em direto exame aos objetos em questão observamos as suas características intrínsecas, destacando destas os aspectos relativos às dimensões, topografia, consistência e potencialidades de melhor aproveitamento, etc.

Também serão aquilatadas outras particularidades, estas inerentes ao setor urbano ocupado pelos imóveis estudados, incluindo-se: a frequência do transporte coletivo urbano, diversidade e intensidade do comércio local, acessibilidade aos centros de importância mais próximos e todas aquelas que, de maneira direta ou indireta, influenciam o seu valor de mercado.

1.3. - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO



Para a aferição do valor de equilíbrio em livre negociação para os imóveis, a médio prazo de oferta e com eficiente divulgação perante o universo de potenciais interessados utilizamos os preceitos da **Norma NBR-5676 da ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas** e os critérios indicados pelo **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

Para tanto será utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, que tem por formulação a seguinte expressão:

$$V_t = f_i \times K \times S \times q_{mf} \times \left(\frac{a}{r}\right)^{0,25}$$

onde:

V_t = valor do terreno

f_i = fração ideal do terreno

K = coeficiente de esquina

S = área do terreno

q_{mf} = valor unitário médio (por metro quadrado)

a = testada em projeção do terreno

r = testada de referência

Para o conhecimento dos valores de propriedades em oferta ou já transacionadas e que apresentam condições físicas e de localização análogas ao bem tido em análise iremos montar um conjunto amostral com elementos oferecidos à venda nas adjacências, obtidos em pesquisa realizada junto aos agentes imobiliários locais; aos anúncios classificados dos jornais "Cruzeiro do Sul" e " & Cia." e também aos demais peritos atuantes nesta Comarca.

Dos elementos do universo amostral acima referido será deduzida a parcela de 10% (dez por cento) para dissipação do efeito de eventual superestimativa de oferta (fator de elasticidade de negociação). Após, executaremos uma média inicial, da qual desprezaremos os elementos que apresentarem uma dispersão superior ou inferior a 30% em relação ao eixo estatístico.

A seguir, através de nova média, alcançaremos o valor unitário pretendido, que, aplicado conjuntamente com os fatores de frente (testada), de profundidade, de esquina e de topografia, irá determinar o valor final do metro quadrado da localidade.

O tratamento por fatores ajusta os dados da pesquisa à situação paradigma através da seguinte fórmula:

$$V = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

As fórmulas de cada um dos fatores (testada, profundidade e área) devem estar relacionadas com o tratamento da pesquisa do mercado, ou seja, a condição de levar os valores à situação paradigma.

O **fator de testada** ou **coeficiente de frente (Cf)** estabelece a influência que a largura do terreno impõe a sua valia final e é aferido através de uma função exponencial estabelecida entre a frente projetada (**Fp**) e a de referência (**Fr**), pela seguinte expressão:

$$Cf = (Fr + Fp)^f$$

Na situação de:

$$Fr / 2 \leq Fp \leq 2 Fr$$

E se (**Fp**) estiver fora do intervalo acima:

$$Fp < Fr / 2 \Rightarrow (Cf) \text{ (adotado)} = Fr / 2;$$

$$Fp > 2Fr \Rightarrow (Cf) \text{ (adotado)} = 2Fr;$$

O **fator de profundidade**, de maneira análoga, decorre da interação que a profundidade determina à valia do terreno e vale segundo a relação exponencial entre a profundidade equivalente (**P_e**) - resultante da divisão entre área do lote e a sua medida de fundos - e as profundidades limites (mínima e máxima) indicadas para as zonas (**P_{mi}** e **P_{ma}**). No intervalo entre tais limites o fator profundidade equivale à unidade (**1,00**).

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

$$C_p = (P_{mi} + P_{pe})^P$$

E se (**F_p**) estiver fora do intervalo acima:

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

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

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

Esses fatores são aplicados segundo a zona urbana onde se inserem os imóveis, seguindo-se a tabela adaptada fornecida pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O **Fator de Topografia** pondera as condições apresentadas pelo relevo natural e pelo perfil topográfico do terreno em questão, prevendo-se as eventuais intervenções realizadas para a instalação das construções nele eventualmente inseridas. A classificação recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de



Avaliações e Perícias de Engenharia se distribui, segundo tais características físicas, obedece a grade abaixo:

TOPOGRAFIA	Fator
Plano (paradigma)	1,00
Declive até 5%	0,95
Declive entre 5% e 10%	0,90
Declive entre 10% e 20%	0,80
Declive superior a 20%	0,70
Aclive até 10%	0,95
Aclive até 20%	0,90
Aclive superior a 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,0 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,0 m até 2,5 m	0,90
Abaixo do nível da rua até 2,5 m até 4,0 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,0 m	1,00
Acima do nível da rua até 4,0 m	0,90

2. - OS OBJETOS ESTUDADOS

Os imóveis avaliandos são caracterizados em seus respectivos títulos de domínio na forma a seguir transcritas:

- Imóvel 01 – (Matrícula nº 27.022)

“Um terreno urbano localizado à Rua Manoel José da Fonseca, em seu lado ímpar, nesta cidade, para cuja rua mede 3,00 metros; 21,60 m, nos fundos, confrontando com José Maria Alcolea e sua mulher; 35,00 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o prédio nº 257 da mesma rua Manoel José da Fonseca, de propriedade de Flávio Nelson da Costa Chaves sucessor de Laureen Christiane Schiller Chaves, que por sua vez sucedeu José Maria Alco-

lea e sua mulher Maria Rosário Alcolea; do lado esquerdo, partindo da rua, segue 28,00 metros; faz ângulo à esquerda e segue 15,00 metros, confrontando do lado direito com o lote nestas duas faces com Fabíola Schiller Chaves, sucessora de Flávio Nelson da Costa Chaves e sua mulher; faz ângulo à direita e segue na extensão de 7,00 metros, indo atingir a linha dos fundos, confrontando com o prédio nº 227 da referida rua Manoel José da Fonseca, de propriedade de Aurora Stevaux, sucessora de Antonio Marques Flores; dito terreno encerra a área de 273,00 metros quadrados.”

- Imóvel 02 – (Matrícula nº 23.483)

Uma unidade autônoma UA 77 SR4 VP1, do Condomínio Residencial Fazenda Lago Azul C-1, situado na área urbana do município de Araçoiaba da Serra, desta comarca, junto à Rodovia Raposo Tavares (SP-270) Km 113 + 49,00 metros, do lado direito de quem procede de São Paulo; pertencente ao setor residencial 4 e com frente principal para a Via Perimetral 1, com área autônoma de 1.002,50 metros quadrados, área comum de 454,97 metros quadrados, e correspondente fração ideal de 0,1381% nas partes comuns, e que assim se descreve: Frente: a partir do PA1 inicial com deflexão à esquerda mede 5,87 metros, confrontando com a intersecção de VP1 com VC27; a partir do PA2 com deflexão à esquerda e trajetória curva mede 35,40 metros, confrontando com VP1; Lado direito: a partir do PA3 com deflexão à esquerda e trajetória reta mede 25,00 metros, confrontando com UA78 SR4 VP1; Fundos: a partir do PA4 com deflexão à esquerda e trajetória reta mede 40,00 metros, confrontando com UA76 SR4 VC27 até o PA1 inicial.”

3. - A VISTORIA

3.1. - IMÓVEL “1” (matrícula nº 27.022)

3.1.1. - A Localidade

- ficha técnica

situação: urbana

disposição no perímetro urbano: central

zoneamento: ZC(Zona Central)

adensamento populacional: alto

predominância na localidade: comercial

padrão da localidade: mediano

distância ao centro da cidade: imediato

comércio adjacente: regular e ativo

<i>facilidades</i>	<i>imediatas</i>	<i>próximas</i>	<i>pouco distante</i>	<i>distante</i>
<i>atendimento médico-hospit.</i>	()	()	(x)	()
<i>templos religiosos</i>	()	()	(x)	()
<i>escolas (públicas e partic.)</i>	()	()	(x)	()
<i>prestadores de serviços.</i>	()	(x)	()	()
<i>transporte coletivo</i>	()	(x)	()	()
<i>clubes recreat. e centros de lazer</i>	()	(x)	()	()

MAPA DA REGIÃO
sem escala

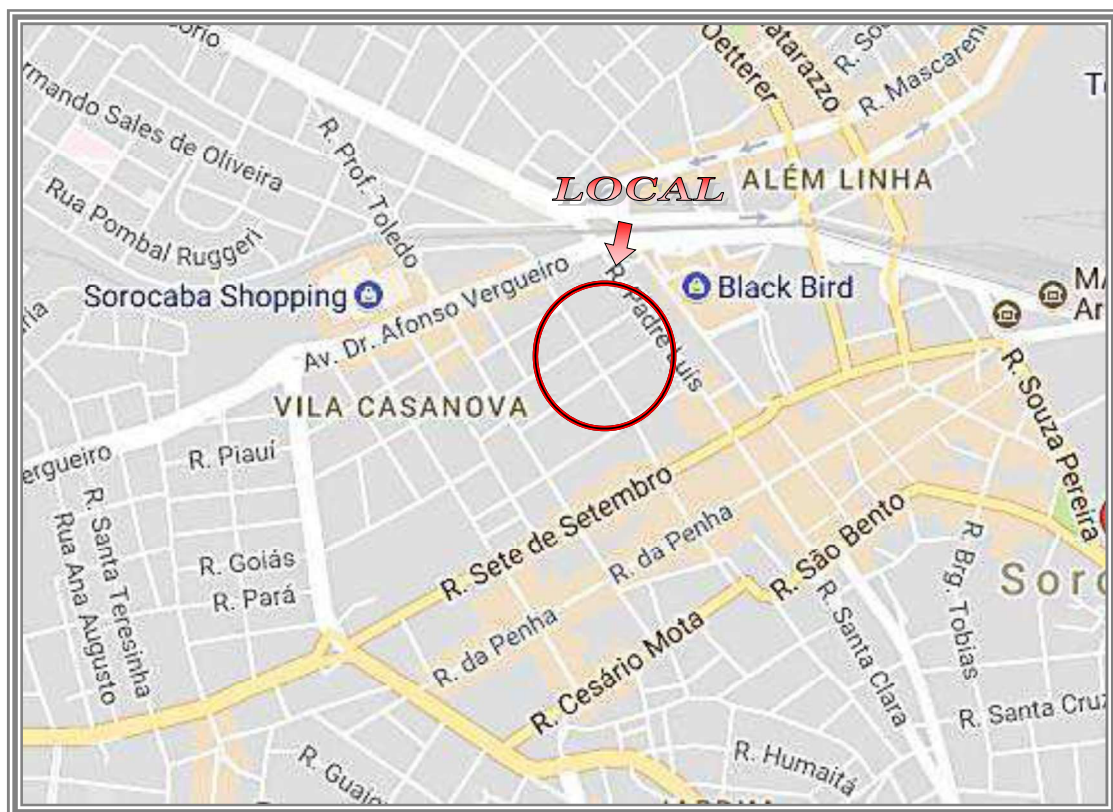


IMAGEM POR SATÉLITE



3.1.2. - A Via Pública Confrontante

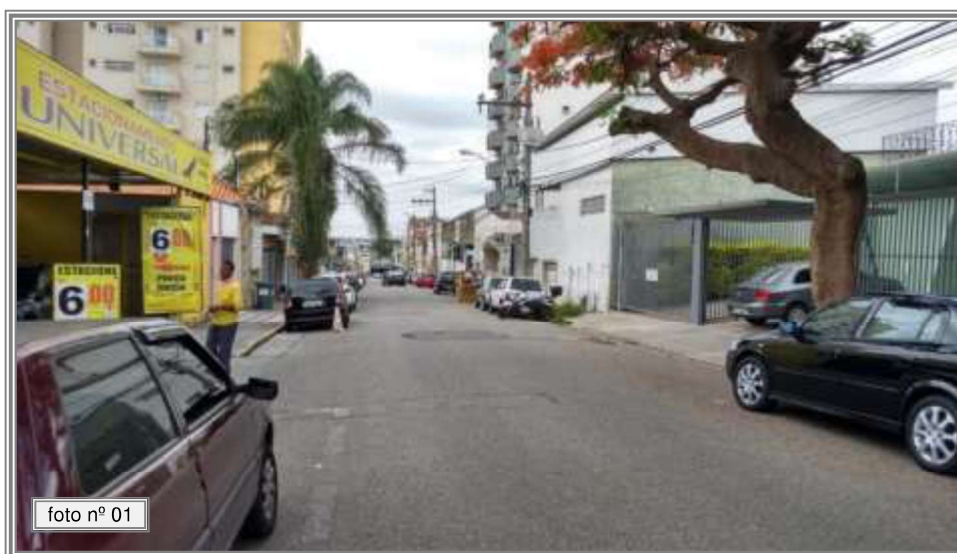
- ficha técnica

denominação oficial: Rua Manoel José da Fonseca

Melhoramentos Públicos

água	(x)
esgoto	(x)
luz	(x)
iluminação pública	(x)
energia elétrica	(x)
rede de telefonia	(x)
pavimentação	(x)
drenagem de águas pluviais (guias e sarjetas)	(x)

fator de melhoramentos públicos = 1 (hum)



Comentário (📍): Vista da Rua Manoel José da Fonseca e alguns dos melhoramentos públicos nela existentes.



Comentário (📍): A mesma via é observada à frente do imóvel em sentido contrário..

A Rua Manoel José da Fonseca é ainda atendida pelos serviços de postagem, regular coleta de lixo residencial e tevê por assinatura.

3.1.3. - O Imóvel Propriamente Dito

- ficha técnica

caracterização: lote não edificado
disposição: meio de quadra
fechamento: total
formato: irregular
topografia: plana
testada: 3,00 metros
profundidade equivalente: 91,00 metros
área total: 273,00 m²



Comentário (📍): A imagem em elevação destaca os contornos do terreno avaliando, cujo uso é compartilhado com dois prédios, um ocupando a faixa lateral e o outro a área retangular dos fundos.



Comentário (📍): O terreno avaliando faz parte de imóvel maior onde está edificada uma residência cujo uso atual é comercial.



Comentário (📍): Tomada oblíqua da faixa de terreno avaliando, cuja testada de 3,00 metros não é usual para a localidade.



Comentário (📍): Visada frontal da testada da faixa de terreno a qual é integrante de imóvel maior. O terreno se alarga no fundo e uma projeção retangular está agregada ao prédio vizinho.



Comentário (📍): A topografia do terreno avaliando apresenta um leve aclive da frente para os fundos.



Comentário (📍): Outra perspectiva do terreno avaliando que se constitui em duas frações ocupadas por propriedade maiores.

3.2. – IMÓVEL “2” (matrícula nº 23.483)

3.2.1. – A Localidade

- ficha técnica

situação: urbana

disposição no perímetro urbano: leste

zoneamento: ZPR (Zona Predominantemente Residencial)

adensamento populacional: baixo

predominância na localidade: residencial

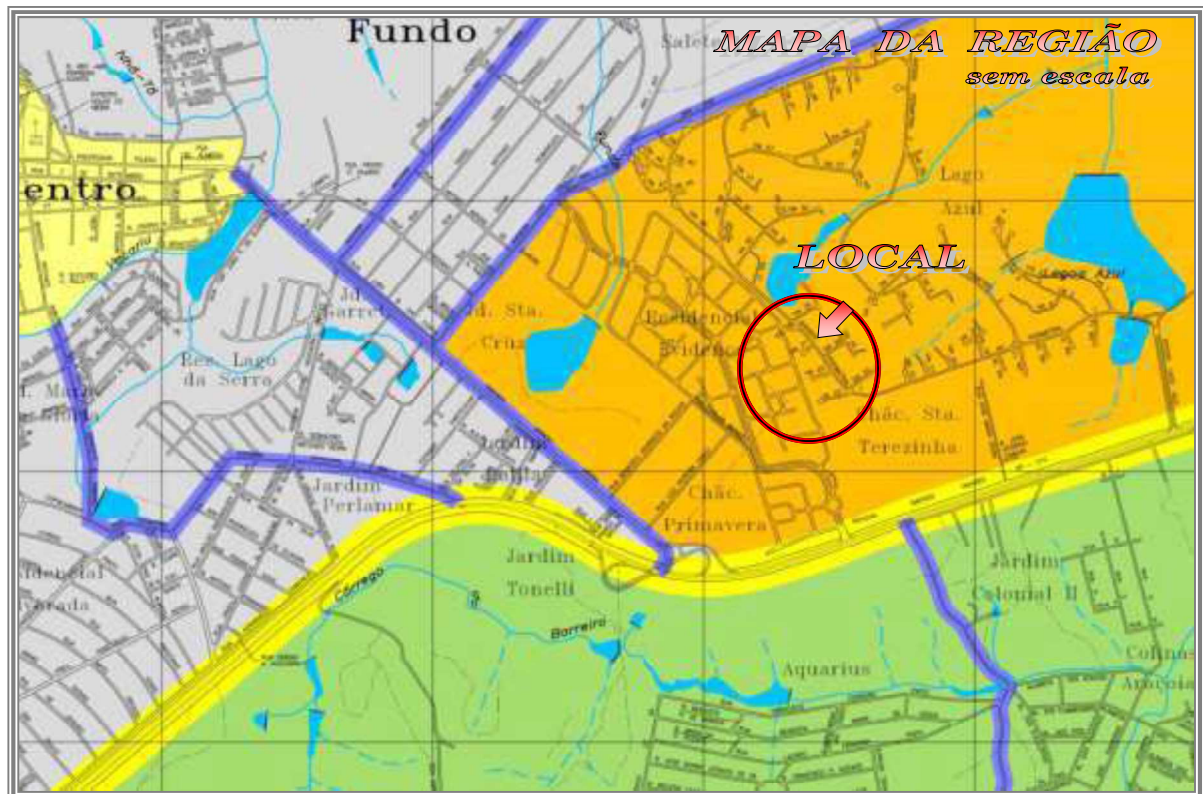
padrão da localidade: alto

distância aproximada ao centro da cidade: 6.400 (Araçoiaba da Serra) e 17.500 (Sorocaba)

comércio: incipiente

facilidades

	<i>imediatas</i>	<i>próximas</i>	<i>pouco distante</i>	<i>distante</i>
<i>atendimento médico-hospit.</i>	()	()	()	(x)
<i>templos religiosos</i>	()	()	()	(x)
<i>escolas (públicas e partic.)</i>	()	()	()	(x)
<i>prestadores de serviços.</i>	()	()	()	(x)
<i>transporte coletivo</i>	()	()	()	()
<i>clubes recreat. e centros de lazer</i>	()	()	()	(x)





3.2.2. - A Via Pública Confrontante

- ficha técnica

denominação oficial: Via Perimetral 1

Melhoramentos Públicos

água	(x)
esgoto	(x)
luz	(x)
iluminação pública	(x)
energia elétrica	(x)
rede de telefonia	(x)
pavimentação	(x)
drenagem de águas pluviais (guias e sarjetas)	(x)

fator de melhoramentos públicos = 1 (hum)



Comentário (↗): Vista da Via Perimetral 1 que confronta pela frente com o imóvel avaliando e alguns dos melhoramentos públicos nela existentes.

Comentário (↘): A mesma Via Perimetral 1, atualmente designada Avenida Lago Azul, é visualizada no sentido contrário ao da imagem anterior.





Comentário (📍): A VC27 é atualmente designada Alameda Magalhães e é observada a partir da confluência da Via Perimetral 1 (VP1).

A Rua Via Perimetral 1 e a VC27 são ainda atendidas pelos serviços de postagem, regular coleta de lixo residencial e tevê por assinatura.

3.2.3. - O Imóvel Propriamente Dito

- ficha técnica

caracterização: lote edificado

disposição: meio de quadra

fechamento: total

formato: irregular

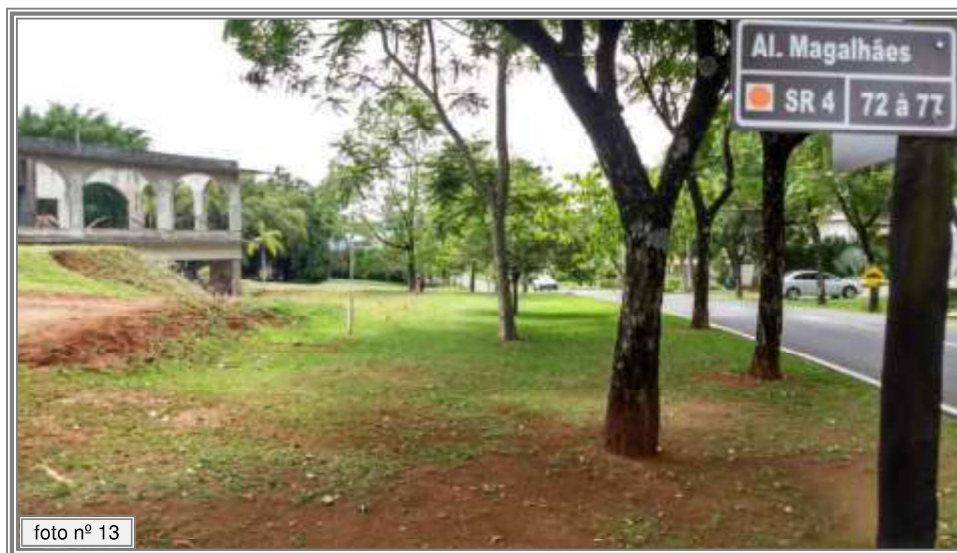
topografia: plana

testada em projeção: 40,00 metros

profundidade equivalente: 25,0625 metros

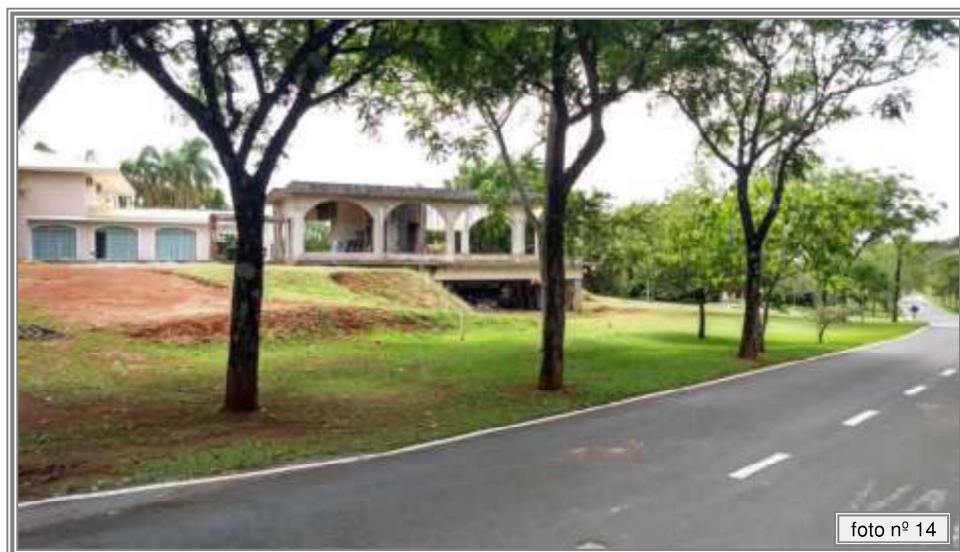
área total: 1.002,50 m²

Comentário: A
imagem em ele-
vação destaca os
contornos do
terreno em estu-
dos.

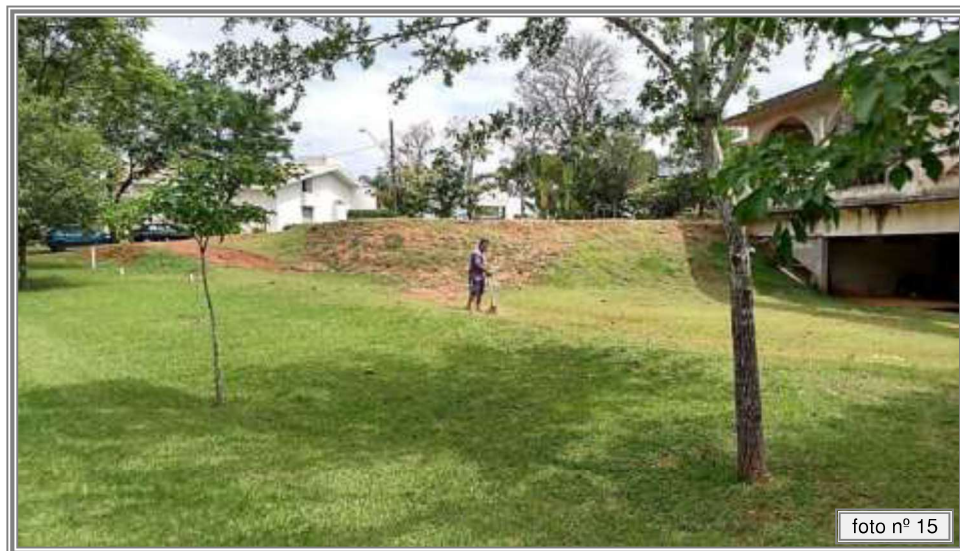


Comentário: O ter-
reno avaliando é
visto a partir da
VC27 (atual Ala-
meda Magalhães)
para onde é volta-
da a testada se-
cundária.

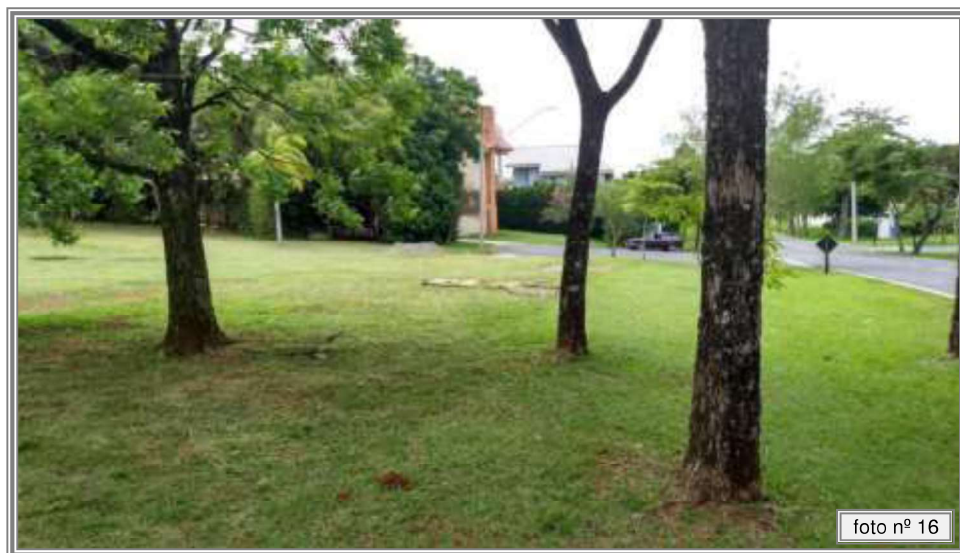
Comentário: O
terreno avaliando
mantém a sua
topografia original
que pode ser
considerada
plana.



Comentário: O terreno em estudos é visualizado sob outro ângulo e está livre de benfeitorias.



Comentário (📍): Um exame expedido realizado ao solo das adjacências revela-o de constituição firme e seca.



Comentário: Não ocorrem no terreno avaliando afloramentos rochosos ou qualquer outro impedimento para o pronto uso na construção civil.





Encerramos o relato dos aspectos avaliatórios mais eminentes aferidos nos imóveis, restando as ponderações acerca da receptividade que os mesmos despertariam em eventual oferta perante o mercado imobiliário em situação de livre negociação. É o que discorreremos no capítulo a seguir.

4. - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O bem designado como “imóvel 01”, respectivo à matrícula nº 27.022, possui características peculiares, seja no que tange ao seu formato, em “L” (“ele”), seja por suas reduzidas dimensões, especialmente a de testada, que se restringe a 3,00 metros, além do uso compartilhado dele entre dois prédios comerciais. O setor urbano onde ele se instala, todavia, dita um alto valor unitário aos poucos terrenos vagos que ali podem ser encontrados.

A outra propriedade, identificada neste laudo como “imóvel 02”, da matrícula nº 23.483, se converte em um terreno vago que tem uso e destinação compatíveis com as características e prerrogativas de ocupação e facilidades encontradas no loteamento de alto padrão no qual ele se insere.

As respectivas valias dos imóveis são fortemente influenciadas pelo momento macroeconômico nacional, cujas reações induzem as tendências e variações do mercado imobiliário em geral, e que foi marcado pelos refle-



xos da turbulência na administração pública que resultou, inicialmente, num abrupto arrefecimento dos negócios, seguido de um período de paralisação, e, final retração das atividades relacionadas ao setor, prolongando-se até o presente instante, quando há uma tênue expectativa de retomada, ainda não concretizada.

O nível de desemprego se elevou consideravelmente tanto no setor produtivo, quanto no de comércio e de serviços, e continua em progressão, excluindo do mercado imobiliário uma faixa muito expressiva de adquirentes, especialmente o de baixo poder aquisitivo. O aumento das taxas de juros provocou desaquecimento ainda maior no consumo de bens duráveis fechando o ciclo vicioso de agravamento do desemprego.

O contexto acima percorrido será sopesado conjuntamente com as demais intercorrências no tratamento matemático explanado no tópico 1.3. “Metodologia de Avaliação”.

5. - CÁLCULOS E VALOR FINAL

5.1. - IMÓVEL “01”

5.1.1. - Elementos de Pesquisa

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 1

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2017 **DATA DA PESQUISA:** 14/11/2017
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 384,69 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. Cel. José Prestes **NÚMERO :** s/n
COMP.: **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** Sorocaba -SP
CEP.: **UF :** SP



DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 960,00 **TESTADA – (cf) m** 32,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,00
ACESSIBILIDADE.: direta **FORMADO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

Casa a demolir

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$) :** 1.100.000,00
IMOBILIÁRIA : Casa Branca Mercado Imobiliário
CONTATO : Sr. Vanderlei **TELEFONE:** (15) 3219-5454
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc :	343,83	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.031,25
TESTADA Cf :	-164,08	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.211,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	1,1743
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,8516
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 2

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2017

DATA DA PESQUISA: 14/11/2017

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 384,69

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. da Penha

NÚMERO : s/n

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : Sorocaba -SP

CEP.:

UF : SP



DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :



PAVIMENTAÇÃO



REDE DE COLETA DE ESGOTO



REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA



REDE DE GÁS



REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA



TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 525,00

TESTADA – (cf) m 16,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 32,81

ACESSIBILIDADE: direta

FORMADO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.250.000,00

IMOBILIÁRIA : Casa Branca Mercado Imobiliário

CONTATO : Sr. Vanderlei

TELEFONE: (15) 3219-5454

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc :	714,45	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.142,86
TESTADA Cf :	-237,56	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.619,75
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	1,2226
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	08922
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 3

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2017

DATA DA PESQUISA: 14/11/2017

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 384,69

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. João José da Silva

NÚMERO : s/n

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : Sorocaba -SP

CEP.:

UF : SP



DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :



PAVIMENTAÇÃO



REDE DE COLETA DE ESGOTO



REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA



REDE DE GÁS



REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA



TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 120,00

TESTADA – (cf) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 24,00

ACESSIBILIDADE.: direta

FORMADO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 230.000,00

IMOBILIÁRIA : Imóveis RH

CONTATO :

TELEFONE: (15) 3326-2747

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc :	575,13	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.725,00
TESTADA Cf :	326,38	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.626,52
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	1.5226
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,1445
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 4

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2017

DATA DA PESQUISA: 14/11/2017

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 512,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. Miranda Azevedo

NÚMERO : s/n

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : Sorocaba -SP

CEP.:

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :



PAVIMENTAÇÃO



REDE DE COLETA DE ESGOTO



REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA



REDE DE GÁS



REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA



TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 976,00

TESTADA – (cf) m 23,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 42,43

ACESSIBILIDADE.: direta

FORMADO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.000.000,00

IMOBILIÁRIA : Roberto Koury

CONTATO :

TELEFONE: (15) 3221-5300

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.844,26
TESTADA Cf :	-293,43	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.553,91
PROFUNDIDADE Cp :	3,07	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	0,8426
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,5196
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 5

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2017

DATA DA PESQUISA: 14/11/2017

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 512,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. Prof. Toledo

NÚMERO : s/n

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : Sorocaba -SP

CEP.:

UF : SP



DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :



PAVIMENTAÇÃO



REDE DE COLETA DE ESGOTO



REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA



REDE DE GÁS



REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA



TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 280,00

TESTADA – (cf) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00

ACESSIBILIDADE.: direta

FORMADO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 350.000,00

IMOBILIÁRIA : Casa Branca Mercado Imobiliário

CONTATO : Sr. Vanderlei

TELEFONE: (15) 3219-5454

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.250,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.250,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,6520
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 6

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2017

DATA DA PESQUISA: 14/11/2017

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 512,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. Rio Grande do Sul

NÚMERO : s/n

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : Sorocaba -SP

CEP.:

UF : SP



DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :



PAVIMENTAÇÃO



REDE DE COLETA DE ESGOTO



REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA



REDE DE GÁS



REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA



TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 1.062,00

TESTADA – (cf) m 20,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 53,10

ACESSIBILIDADE.: direta

FORMADO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.699.200,00

IMOBILIÁRIA : Casa Branca Mercado Imobiliário

CONTATO : Sr. Vanderlei

TELEFONE: (15) 3219-5454

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DA FICHA

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.440,00
TESTADA Cf :	-229,11	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.259,39
PROFUNDIDADE Cp :	48,50	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	0,8746
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,5456
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 7

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2017

DATA DA PESQUISA: 14/11/2017

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 512,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. Saldanha da Marinho

NÚMERO : s/n

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : Sorocaba -SP

CEP.:

UF : SP



DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :



PAVIMENTAÇÃO



REDE DE COLETA DE ESGOTO



REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA



REDE DE GÁS



REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA



TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 250,00

TESTADA – (cf) m 5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00

ACESSIBILIDADE.: direta

FORMADO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 350.000,00

IMOBILIÁRIA : RV Maia

CONTATO :

TELEFONE: (15) 33267771

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.260,00
TESTADA Cf :	238,40	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.525,58
PROFUNDIDADE Cp :	27,18	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	1,2108
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,8286
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 8

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2017

DATA DA PESQUISA: 14/11/2017

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 384,69

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. Sarutaia

NÚMERO : s/n

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : Sorocaba -SP

CEP.:

UF : SP



DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :



PAVIMENTAÇÃO



REDE DE COLETA DE ESGOTO



REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA



REDE DE GÁS



REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA



TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 1.068,00

TESTADA – (cf) m 37,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00

ACESSIBILIDADE.: direta

FORMADO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.500.000,00

IMOBILIÁRIA : Casa Branca Mercado Imobiliário

CONTATO : Sr. Vanderlei

TELEFONE: (15) 3219-5454

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc :	702,41	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.106,74
TESTADA Cf :	-335,19	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.473,96
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	1,1743
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,8516
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

5.1.2. – Valor do “Imóvel 1”

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Manoel José da Fonseca

DATA: 12/11/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO : NIHIL

F _r	f	C _e	P _{mi}	P _{ma}	p	A _r	F _a	A _{mín}
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

ZONA DE AVALIAÇÃO

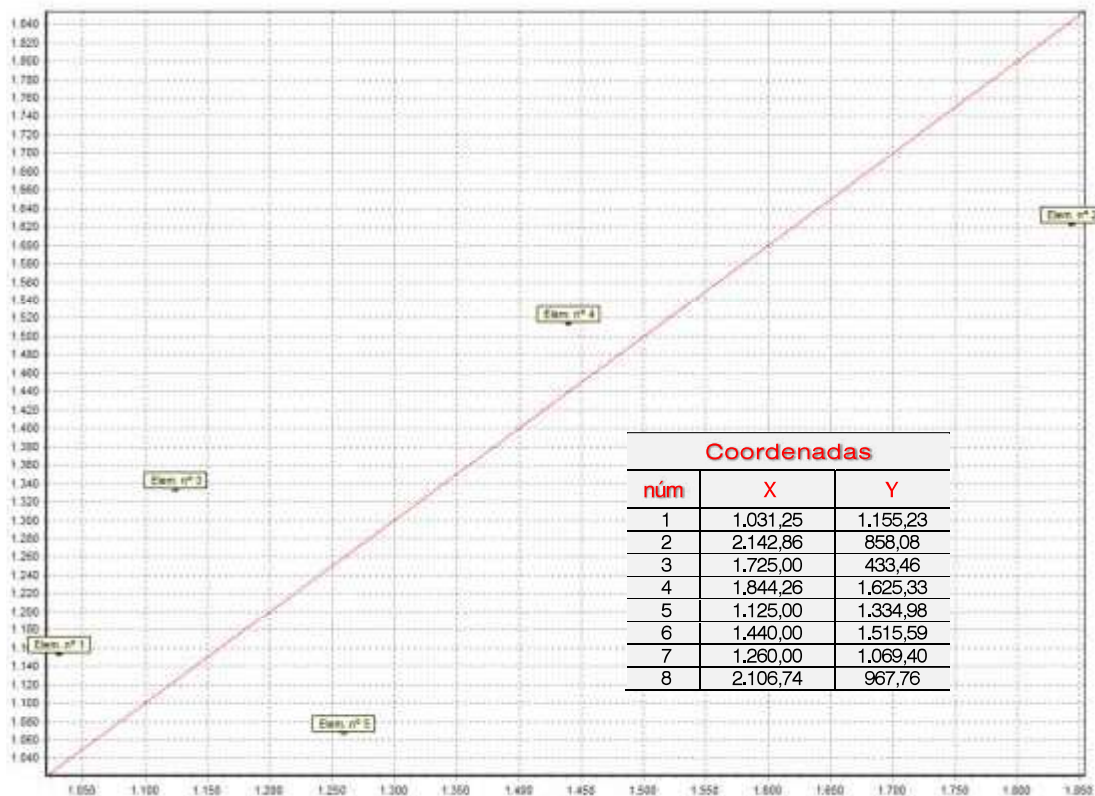
Descrição da Zona de Avaliação: comercial padrão médio - Sorocaba

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	512,95
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	3,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	0,00
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	
<input type="checkbox"/> Consistência	

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	R. Cel. José Prestes s/n	1.031,25	1.211,00	1,1743	0,8516
<input type="checkbox"/> 2	R. da Penha s/n	2.142,86	2.619,75	1,2226	0,8922
<input type="checkbox"/> 3	R. João José da Silva s/n	1.725,00	2.626,52	1,5226	1,1445
<input checked="" type="checkbox"/> 4	R. Miranda Azevedo s/n	1.844,26	1.553,91	0,8426	0,5196
<input checked="" type="checkbox"/> 5	R. Prof. Toledo s/n	1.125,00	1.125,00	1,0000	0,6520
<input checked="" type="checkbox"/> 6	R. Rio Grande do Sul s/n	1.440,00	1.259,39	0,8746	0,5456
<input checked="" type="checkbox"/> 7	R. Saldanha da Gama s/n	1.260,00	1.525,58	1,2108	0,8286
<input type="checkbox"/> 8	R. Sarutaiá s/n	2.106,74	2.473,96	1,1743	0,8516

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.340,10
Desvio Padrão: 321,03
- 30%: 938,07
+ 30%: 1.742,13
Coefficiente de Variação: 23,9600

VALORES UNIT. HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.334,98
Desvio Padrão: 193,28
- 30%: 934,48
+ 30%: 1.735,47
Coefficiente de Variação: 14,4800

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
Modalidade : Venda
Data : 12/11/2017
Local : R. M. José da Fonseca
Cliente : Autos nº 1022711.29.17
Área m² : 273,00
MÉDIA SANEADA (R\$): 1.334,98

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada R\$: -212,40
Profundidade R\$: -252,14
Frentes Multiplas R\$: 0,00
Fator Área R\$: 0,00

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2) : 870,44

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 784,12
INTERVALO MÁXIMO : 956,76

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.202,47
INTERVALO MÁXIMO : 1.467,49

GRAU DE PRECISÃO III

Valor do imóvel "1" = área x valor/m²

Valor do Imóvel "1" = 273,00 x R\$ 870,44

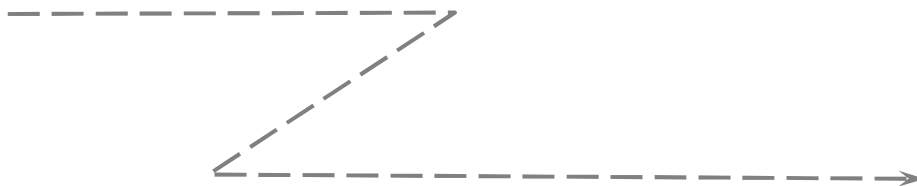
Valor do Terreno = R\$ 237.650,00 (duzentos e trinta e sete mil,

seiscentos e cinquenta reais)

Nota: O chamado "imóvel 1" possui uma cobertura instalada em parte do terreno , mais especificamente na porção dos fundos. Essa estrutura não será considerada no montante avaliatório dada a sua natureza desmontável, que permite a retirada da mesma e a reutilização em outro local.

5.2. – IMÓVEL "02"

5.2.1. – Elementos de Pesquisa





ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 1

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: ARAÇOIABA DA SERRA – SP - 2017
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

DATA DA PESQUISA: 14/11/2017
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RESIDENCIAL LAGO AZUL NÚMERO : s/n
COMP.: BAIRRO : RES. LAGO AZUL CIDADE : Araçoiaba da Serra -SP
CEP.: UF : SP



DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 1.000,00 TESTADA – (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE.: direta FORMADO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 450.000,00
IMOBILIÁRIA : Davi Jr. Imóveis
CONTATO :
OBSERVAÇÃO :

TELEFONE: (15) 3013-8686

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	405,00
TESTADA Cf :	-202,50	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	202,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	0,5000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 2

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: ARAÇOIABA DA SERRA – SP - 2017 **DATA DA PESQUISA:** 14/11/2017
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RESIDENCIAL LAGO AZUL **NÚMERO :** s/n
COMP.: **BAIRRO :** RES. LAGO AZUL **CIDADE :** Araçoiaba da Serra -SP
CEP.: **UF :** SP



DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 1.100,00 **TESTADA – (cf) m** 22,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 50,00
ACESSIBILIDADE.: direta **FORMADO :** irregular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$) :** 700.000,00
IMOBILIÁRIA : CJ Assessoria
CONTATO : **TELEFONE:** (15) 3211-1287
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	572,73
TESTADA Cf :	-286,36	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	286,36
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	0,5000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 3

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: ARAÇOIABA DA SERRA – SP - 2017 DATA DA PESQUISA: 14/11/2017
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RESIDENCIAL LAGO AZUL NÚMERO : s/n
COMP.: BAIRRO : RES. LAGO AZUL CIDADE : Araçoiaba da Serra -SP
CEP.: UF : SP



DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 1.032,54 TESTADA – (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 51,63
ACESSIBILIDADE.: direta FORMADO : irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 630.000,00
IMOBILIÁRIA : BWM Imóveis
CONTATO : TELEFONE: (15) 3211-3000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	549,13
TESTADA Cf :	-274,57	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	274,57
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	0,5000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 4

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: ARAÇOIABA DA SERRA – SP - 2017
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

DATA DA PESQUISA: 14/11/2017
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RESIDENCIAL LAGO AZUL NÚMERO : s/n
COMP.: BAIRRO : RES. LAGO AZUL CIDADE : Araçoiaba da Serra -SP
CEP.: UF : SP



DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 1.176,30 TESTADA – (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 58,82
ACESSIBILIDADE: direta FORMADO : irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 750.000,00

IMOBILIÁRIA : BWM Imóveis

CONTATO :

TELEFONE: (15) 3211-3000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	573,83
TESTADA Cf :	-286,92	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	286,92
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	0,5000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 5

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: ARAÇOIABA DA SERRA – SP - 2017
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

DATA DA PESQUISA: 14/11/2017
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RESIDENCIAL LAGO AZUL NÚMERO : s/n
COMP.: BAIRRO : RES. LAGO AZUL CIDADE : Araçoiaba da Serra -SP
CEP.: UF : SP



DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 1.019,00 TESTADA – (cf) m 25,80 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,50
ACESSIBILIDADE.: direta FORMADO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 450.000,00

IMOBILIÁRIA : BWM Imóveis

CONTATO :

TELEFONE: (15) 3211-3000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	397,45
TESTADA Cf :	-198,72	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	198,72
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	0,5000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 6

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: ARAÇOIABA DA SERRA – SP - 2017
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

DATA DA PESQUISA: 14/11/2017
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RESIDENCIAL LAGO AZUL NÚMERO : s/n
COMP.: BAIRRO : RES. LAGO AZUL CIDADE : Araçoiaba da Serra -SP
CEP.: UF : SP



DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 1.000,00 TESTADA – (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE.: direta FORMADO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 550.000,00
IMOBILIÁRIA : Moreno Lopes
CONTATO : TELEFONE: (15) 97404-6161
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES NORMA IBAPE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	495,00
TESTADA Cf :	-247,50	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	247,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	0,5000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

5.2.2 – Valor do Imóvel “2”

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Residencial Lago Azul

DATA: 12/11/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO : NIHIL

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: residencial horizontal alto (condomínio fechado) – Araçoiaba da Serra

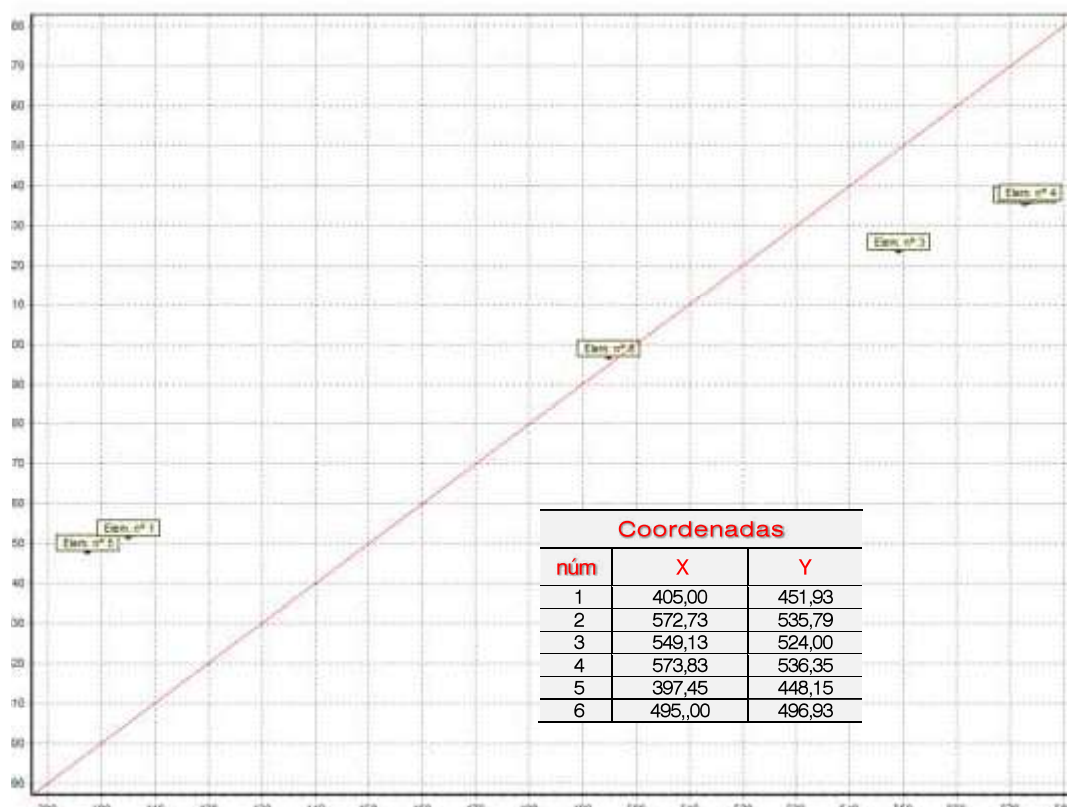
F _r	f	C _e	P _{mi}	P _{ma}	p	A _r	F _a	A _{mín}
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.000,00	1,00	1.000,00

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	40,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	
<input type="checkbox"/> Consistência	

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Residencial Lago Azul	405,00	202,50	0,5000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Residencial Lago Azul	572,73	286,36	0,5000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Residencial Lago Azul	549,13	274,57	0,5000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Residencial Lago Azul	573,83	286,92	0,5000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Residencial Lago Azul	356,47	178,23	0,5000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Residencial Lago Azul	495,00	247,50	0,5000	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 498,86
Desvio Padrão: 80,89
- 30%: 349,20
+ 30%: 648,51
Coefficiente de Variação: 16,2100

VALORES UNIT. HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 249,43
Desvio Padrão: 40,44
- 30%: 174,60
+ 30%: 324,26
Coefficiente de Variação: 16,2100

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
Modalidade : Venda
Data : 12/11/2017
Local : Residencial Lago Azul
Cliente : Autos nº 1022711.29.17
Área m² : 1.002,50
MÉDIA SANEADA (R\$): 249,43

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada R\$: 249,43
Profundidade R\$: 0,00
Frentes Multiplas R\$: 0,00
Fator Área R\$: 0,00

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2) : 498,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 450,12
INTERVALO MÁXIMO : 547,60

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 225,06
INTERVALO MÁXIMO : 273,80

GRAU DE PRECISÃO III



Valor Individual dos Terrenos = área x valor/m²

Valor do Terreno = 1.002,50 x R\$ 498,86

Valor do Terreno = R\$ 500.107,15

VALOR DO IMÓVEL 02 = R\$ 500.107,15, em termos comerciais, R\$ 500.100,00 (QUINHENTOS MIL E CEM REAIS)

6. - CONCLUSÃO

Fossem os imóveis avaliados oferecidos ao atual mercado imobiliário de Sorocaba com divulgação eficiente, alcançariam eles, em médio prazo de oferta e em situação de livre negociação, os valores de equilíbrio aferidos em:

IMÓVEL 01 = R\$ 237.650,00 (DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL E SEISCENTOS E CINQUENTA REAIS).

IMÓVEL 02 = R\$ 500.100,00 (QUINHENTOS MIL E CEM REAIS).

7- QUESITOS (fls. 21)



Quesito 1º: Queira o Sr. Perito descrever o imóvel em questão, destacando a sua localização, características e padrão construtivo, medidas de área (terreno e benfeitorias), idade e estado atual de conservação.

Resposta: A solicitação do quesito está cumprida na medida do possível (não há benfeitorias permanentes nos imóveis).

Quesito 2º: O local onde se situa o imóvel é servido por todos os melhoramentos públicos, tais como água, esgoto, energia elétrica, telefone, transporte público etc?

Resposta: Sim, para ambos os imóveis.

Quesito 3º: Em função das características construtivas e de uso do imóvel em questão, e consoante pesquisas imobiliárias obtidas na mesma região geo-econômica, determine o Sr. Perito o seu valor de mercado pelo Método da Composição (Evolutivo).

Resposta: Os imóveis não possuem edificações, conforme citado acima, o que nos permitiu a aferição de valor com a aplicação apenas do Método Comparativo Direto.

Quesito 4º: Com base nos mesmos critérios e procedimentos apontados no quesito anterior, determine o Sr. Perito o valor de mercado do imóvel pelo Método Comparativo Direto.

Resposta: Valor do imóvel "01" = R\$ 237.650,00 (duzentos e trinta e sete mil e seiscentos e cinquenta reais); valor do imóvel "02" = R\$ 500.100,00 (quinhentos mil e cem reais).

Quesito 5º: Informe o Sr. Perito qual o justo valor de mercado do imóvel em questão.

Resposta: Valor do imóvel "01" = R\$ 237.650,00 (duzentos e trinta e sete mil e seiscentos e cinquenta reais); valor do imóvel "02" = R\$ 500.100,00 (quinhentos mil e cem reais).



8. - ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial de avaliação é constituído de 46 (quarenta e seis) laudas impressas e ilustradas somente em seus anversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada.

Sorocaba, 20 de novembro de 2017.

*engº José Eduardo Molineiro
- perito judicial -*