

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

Autos nº 0004146-92.2021.8.26.0602

José Eduardo Molineiro, engenheiro civil especialista em perícias de engenharia pelo IBAPE/FAAP, com demais credenciais dadas a conhecer no Portal dos Auxiliares de Justiça do TJSP, nomeado para instruir tecnicamente os Autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA proposto por CONDOMÍNIO CAMBARÁ em face de FATIMA CRISTINA DE SOUZA, tendo realizado os estudos técnicos que se faziam necessários e pertinentes, vem apresentar as suas conclusões que se consubstanciam no vertente:

LAUDO PERICIAL

que versa sobre

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Trabalho concluído em: 24/mai./2024

INDICE

1. - PRESSUPOSTOS	3
1.1. - ÂMBITO DA PERÍCIA	3
1.2. - PROTOCOLO TÉCNICO	3
1.3. - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	3
1.3.1. - Normas e Legislação Aplicáveis	4
1.3.2. - Especificação da Avaliação	4
1.3.3. - Procedimento Avaliatório - Geral	5
1.3.4. - Procedimento Avaliatório - Construções	6
2. - O OBJETO EM AVALIAÇÃO	10
3. - VISTORIA	10
3.1. - ACOMPANHAMENTO À VISTORIA	10
3.2. - A LOCALIDADE	11
3.3. - A VIA PÚBLICA CONFRONTANTE	12
3.4. - O IMÓVEL PROPRIAMENTE DITO	13
3.4.1. - O empreendimento	13
3.4.2. - A unidade residencial	14
4. - DIAGNÓSTICO DE MERCADO	21
5. - CÁLCULO E VALOR FINAL	22
5.1. - ELEMENTOS DE PESQUISA	22
5.2. - FICHAS TÉCNICAS	25
5.3. - VALOR UNITÁRIO DO APARTAMENTO	36
5.4. - VALOR DO APARTAMENTO	38
6. - CONCLUSÃO	39
7. - ENCERRAMENTO	39

1. - PRESSUPOSTOS

1.1. - ÂMBITO DA PERÍCIA

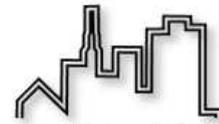
Instruir tecnicamente o feito aferindo, mediante o emprego dos critérios e normas técnicas apropriadas, o valor que o bem em questão alcançaria em hipotética situação de venda livre, desimpedida e em condições ideais no mercado imobiliário desta praça de Sorocaba.

1.2. - PROTOCOLO TÉCNICO

Será observada a seguinte sequência de atividades:

- interação da perícia acerca do debate técnico instalado nos autos;
- inspeção detalhada ao local com obtenção de reportagem fotográfica ilustrativa;
- verificação do setor geoeconômico da localidade; ocupação e desenvolvimento, comércio e facilidades, acesso aos polos desenvolvidos da cidade e outros;
- vistoria ao imóvel - tipificação e determinação da idade aparente da edificação e suas instalações;
- pesquisa de mercado para obtenção de valores praticados em transação de imóveis similares;
- compilação e tratamento matemático das informações; cálculos metodizados; aferição do valor buscado;
- elaboração final do laudo pericial.

1.3. - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO



1.3.1. - Normas e Legislação Aplicáveis

Este procedimento manteve estrita observância às leis, decretos, restrições e normas relacionadas abaixo:

- Norma NBR 14653-1 da ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas - Avaliação de bens – Parte 1 - Procedimentos gerais;
- Norma NBR-14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas - Avaliação de bens – Parte 2 – Avaliação de bens - Imóveis urbanos;
- Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital adequados para o ambiente geoeconômico local;
- Norma Básica de Perícias em Engenharia do IBAPE/SP - Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP de 2002.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011 dos critérios recomendados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia,
- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida.

Caso essas normas e leis tenham sofrido atualização, aplicam-se os textos mais recentes aprovados, desde que não conflitem com esta Norma.

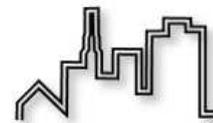
1.3.2. - Especificação da Avaliação

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, estando relacionado ao empenho profissional e é apresentada na tabela 03, do item 9.2.2. da NBR 14.653-2.

item	descrição	grau		
		///	//	/
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Qde. mínima de dados de mercado, efetivamente usados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características com foto e características analisadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações das características correspondentes aos fatores usados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. de fatores	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,4 a 2,50

No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 03 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento de fatores



<i>graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Pontos mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	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

Tabela 04 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

O grau de precisão, diferente do grau de fundamentação, depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

<i>Descrição</i>	<i>Grau</i>		
	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Tabela 05 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

1.3.3. - Procedimento Avaliatório - Geral

- **Método Comparativo de Dados de Mercado:** A dinâmica de venda na data de avaliação para o caso em estudo será conhecida pelo conhecimento e análise dos valores de propriedades em oferta ou já transacionadas, em condições físicas e de localização equiparáveis ao bem em análise, tomados em pesquisa de fontes confiáveis, como nos agentes imobiliários locais e nos anúncios classificados "Vivareal", "Imóvelweb", "Zapimoveis", "OLX", "Imobusca".
- **Tratamento por Fatores:** essa metodologia avaliatória pressupõe a existência de um universo de pesquisa cuja essência e comportamento sejam equiparáveis ao elemento avaliando e é indicado para situações de grande homogeneidade dos dados, como é o caso analisado (apartamentos de um mesmo condomínio).
- O tratamento matemático empregado irá efetuar a ponderação das variáveis que efetivamente alteram o comportamento no valor de venda dos apartamentos equiparáveis que compuseram o universo amostral, criando um modelo estatístico que nos permitirá

conhecer o valor unitário a ser aplicado aos módulos estudados e assim conhecer o valor de venda discutido pela simples multiplicação pela área do imóvel.

1.3.4. - Procedimento Avaliatório - Construções

- Método do Custo de Reprodução: a aferição das edificações se faz pela fórmula:

$$V_b = A \times V_u \times F_t \times Foc$$

onde:

V_b = valor da benfeitoria

A = área construída do imóvel

V_u = valor unitário da construção (unitário da benfeitoria acompanhará os últimos índices do custo construtivo publicados na revista técnica "A Construção - São Paulo")

F_t = fator de Tipificação

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

- Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc): representa a fração percentual de perda de expectativa de vida útil da estrutura mediante as suas condições de conservação. Sua aferição é realizada pela tabela de Ross-Heidecke.

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

onde:

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

R = valor residual corresponde ao padrão da edificação

K = coeficiente de Ross-Heidecke

$$K = (1 - Ec) \times \{1 - [Ie / Ir + (Ie / Ir)^2] / 2\}$$

onde:

K = coeficiente de Ross-Heidecke

Ec = depreciação decorrente do estado de conservação

Ie = idade da edificação na época de sua avaliação

Ir = vida referencial da edificação dependendo de sua tipologia

- **Vida Referencial:** é definida pela classe, tipo e padrão do edifício, atribuindo para cada caracterização uma idade referencial, que pode ser entendida como vida útil da edificação. A referida tabela é apresentada abaixo.

TABELA DE VIDA REFERENCIAL

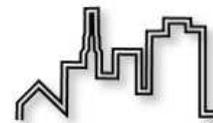
CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	IDADE REFERENCIAL – IR	VALOR RESIDUAL - R
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACO -	1.1.1 - Padrão Rústico	5	0
		1.1.2 - Padrão Simples	10	0
	GRUPO 1.2 - CASA -	1.2.1 - Padrão Rústico	60	20
		1.2.2 - Padrão Proletário	60	20
		1.2.3 - Padrão Econômico	70	20
		1.2.4 - Padrão Simples	70	20
		1.2.5 - Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7 - Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO -	1.3.1 - Padrão Econômico	60	20
		1.3.2 - Padrão Simples	60	20
		1.3.3 - Padrão Médio	60	20
		1.3.4 - Padrão Superior	60	20
1.3.5 - Padrão Fino		50	20	
1.3.6 - Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL - SERVIÇOS/ IN- DUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO -	2.1.1 - Padrão Econômico	70	20
		2.1.2 - Padrão Simples	70	20
		2.1.3 - Padrão Médio	60	20
		2.1.4 - Padrão Superior	60	20
		2.1.5 - Padrão Fino	50	20
		2.1.6 - Padrão Luxo	50	20
	GRUPO 2.2 - GALPÃO -	2.2.1 - Padrão Econômico	60	20
		2.2.2 - Padrão Simples	60	20
		2.2.3 - Padrão Médio	80	20
		2.2.4 - Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA -	3.1.1 - Padrão Simples	20	10
		3.1.2 - Padrão Médio	20	10
		3.1.3 - Padrão Superior	30	10

**TABELA DE ROSS-HEIDECKE**

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

com:

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



- Fator de Tipificação Construtiva: é vinculado ao valor de "R8N" divulgado mensalmente pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil) e deve ser adotado segundo a classificação construtiva do prédio e ajustado segundo os intervalos de valores abaixo.

TABELA DE TIPIFICAÇÃO

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			mínimo	médio	máximo	
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACO -	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	GRUPO 1.2 - CASA -	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO -	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	sem elevador	1,032	1,266	1,500
			com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	sem elevador	1,512	1,746	1,980
			com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	sem elevador	1,992	2,226	2,460
			com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,49					
COMERCIAL - SERVIÇOS/ IN- DUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO -	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Padrão Simples	sem elevador	0,972	1,206	1,440
			com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Padrão Médio	sem elevador	1,452	1,656	1,860
			com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Padrão Superior	sem elevador	1,872	2,046	2,220
	com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	GRUPO 2.2 - GALPÃO -	2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - Padrão Superior		Acima de 1,41				
ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA -	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

2. - O OBJETO EM AVALIAÇÃO

O imóvel apresentado à avaliação neste feito é descrito na matrícula n° 194.631 do 1° O.R.I. de Sorocaba na forma abaixo reproduzida:

“IMÓVEL: A unidade residencial autônoma designada por apartamento n° 102, localizada no pavimento térreo do Bloco 4B, integrante do condomínio residencial denominado “CONDOMÍNIO CAMBARÁ”, tendo entrada pelo n° 345 da Rua 1, situada no loteamento denominado Jardim Carandá, Bairro Caguassú, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 5,479 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 52,879 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00625 ou 0,625% no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.”

De posse dessas informações preliminares passamos às observações tomadas *“in loco”*, as quais serão relatadas e ilustradas nos capítulos seguintes.

3. - VISTORIA

3.1. - ACOMPANHAMENTO À VISTORIA

A inspeção ao local teve início na data e hora agendadas nos autos, estando presentes: este perito; sua assistente profissional, a eng^a. Maria Gabriela Ramos Leonel; e:

- Pela requerida: a proprietária sra. Fátima Cristina de Souza;
- Pelo autor: não houve acompanhamento.

A proprietária nos franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as atividades e procedimentos de vistoria em todas as suas circunstâncias, não ocorrendo nenhum evento notável no transcurso dessa providência.

3.2. - A LOCALIDADE

- Ficha Técnica

Situação: Urbana

Disposição no Perímetro Urbano: Zona Noroeste

Zoneamento: Zona Residencial 3 – ZR3 expandida

Adensamento Populacional: médio

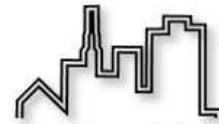
Predominância na Localidade: residencial

Padrão da Localidade: baixo

Distância ao centro da cidade: 14.100 m – 14,10 km

Comércio Adjacente: atípico e pouco diversificado

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



Comentário (📍): Imagem por satélite obtida pelo software "Google Earth Pro", mostrando as características da região onde o imóvel avaliando está inserido.

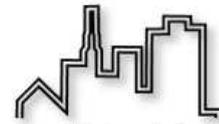
3.3. - A VIA PÚBLICA CONFRONTANTE

o Ficha Técnica

Denominação Oficial: Rua Iolanda dos Reis.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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



Comentário (↑): Vista da Rua Iolanda dos Reis, sentido centro-bairro.



Comentário (↑): Vista da Rua Iolanda dos Reis, sentido bairro-centro.

3.4. - O IMÓVEL PROPRIAMENTE DITO

3.4.1. - O empreendimento

○ Ficha Técnica

CARACTERIZAÇÃO: condomínio de blocos multifamiliar

CONCEPÇÃO: residencial

○ Equipamentos de Lazer

- Quadra poliesportiva
- Salão de festas



Comentário (↑): Vista genérica da portaria do Condomínio Cambará.

3.4.2. - A unidade residencial

○ Ficha Técnica

IDENTIFICAÇÃO: apartamento nº 102 (térreo) do bloco 4B

DESTINAÇÃO: residencial

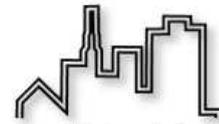
VAGAS DE GARAGEM: 01 por unidade

PADRÃO PREDOMINANTE: baixo

CONDIÇÕES GERAIS: reparos simples

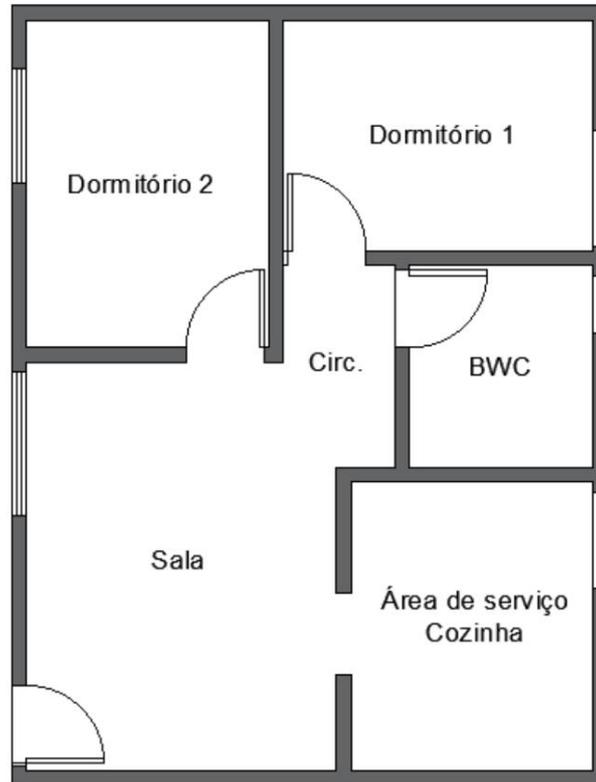
ÁREA PRIVATIVA: 47,40 metros quadrados

CÔMODOS: sala de estar/jantar, cozinha/área de serviço, 2 (dois) dormitórios e banheiro



○ Croqui do imóvel

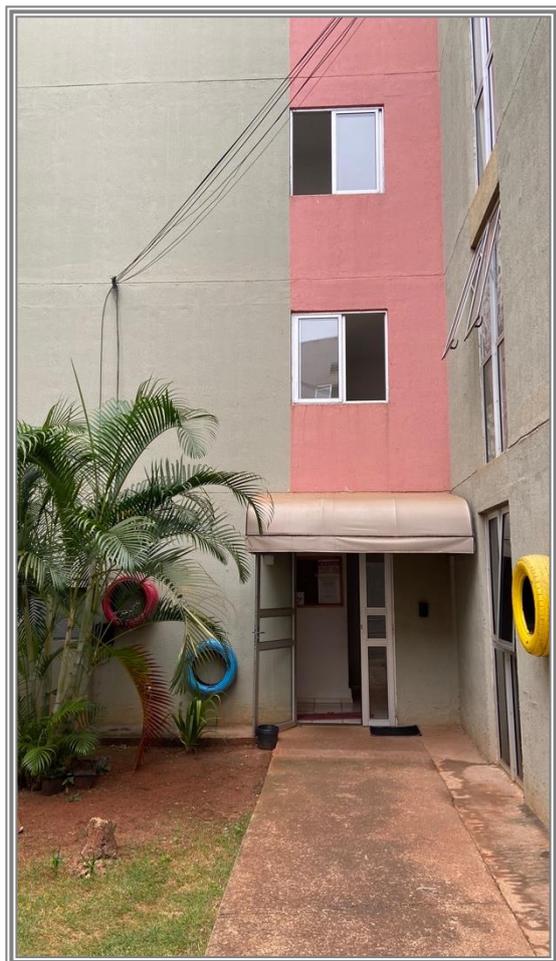
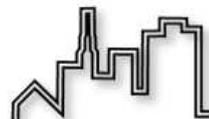
Comentário (➡): Planta baixa (espelhada) representativa da unidade autônoma nº 102 do bloco 4B do Condomínio Cambará, elaborada pela perícia.



○ Registros fotográficos



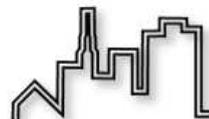
Comentário (➡): Vista genérica do bloco 4B, onde está situado o apartamento em avaliação.



Comentário (◀): A entrada do bloco é feita por uma porta central e o apartamento está localizado no pavimento térreo.



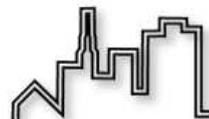
Comentário (▶): Vista genérica da sala de estar e jantar. Os pisos são revestidos por placas cerâmicas e as paredes por pintura texturizada.



Comentário (♦): Vista genérica da cozinha. Paredes e piso são revestidos por peças cerâmicas.

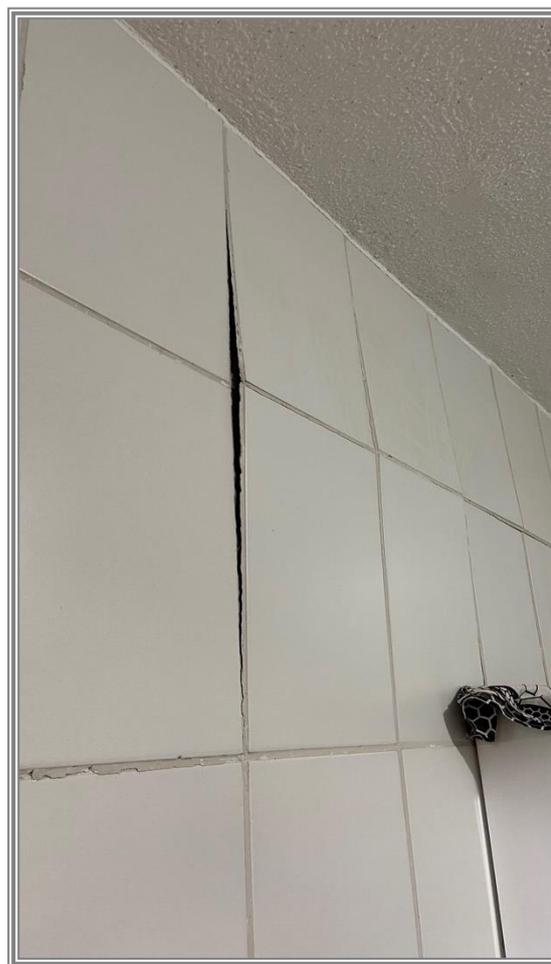


Comentário (♦): Grande parte dos azulejos do ambiente está se soltando das paredes. Atrás da geladeira uma placa já caiu.



Comentário (➡): A lavanderia é conjugada com a cozinha e possui os mesmos acabamentos.

Comentário (➡): Outro local em que os azulejos estão na iminência de queda.

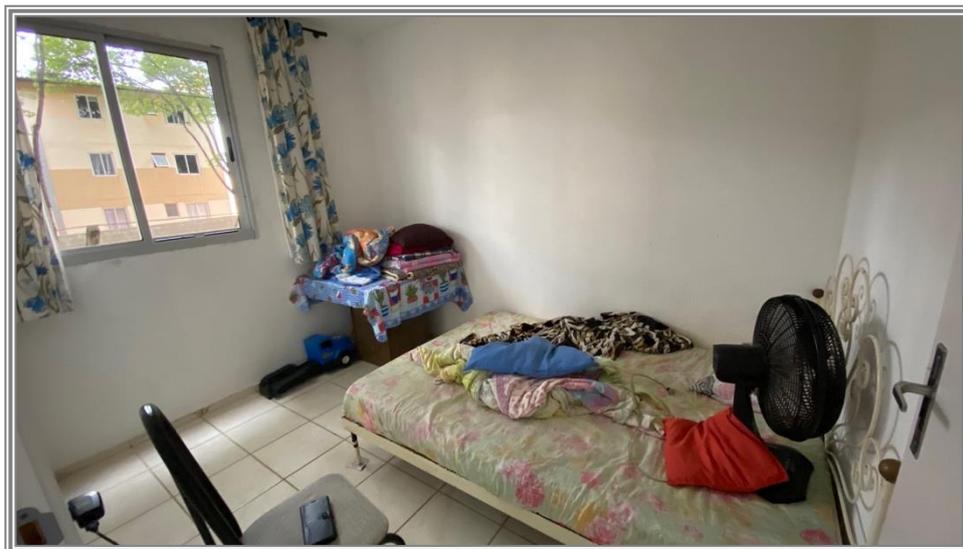
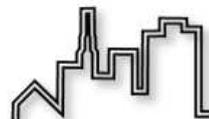




Comentário (→): O banheiro possui os mesmos revestimentos de parede e piso, e as louças são de padrão comercial. Nota-se que os pisos cerâmicos possuem diferentes tonalidades.



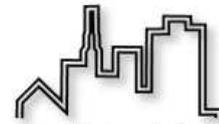
Comentário (←): Assim como na cozinha e na lavanderia, os revestimentos das paredes estão a ponto de cair.



Comentário (↗): Vista genérica do dormitório 1, que possui o mesmo piso do restante do imóvel. As paredes e laje receberam pintura texturizada.

Comentário (↗): O dormitório 2 possui o mesmo padrão de acabamentos do dormitório 1.





4. - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O apartamento em questão apresenta-se em perfeita compatibilidade com o padrão das demais unidades residenciais do próprio condomínio e de outros existentes daquele setor da cidade. As dependências da habitação comportam as dimensões usuais para essa categoria de imóvel e a sua subdivisão interna é correta, havendo a desejável interação entre os ambientes: social, íntimo e de serviço. Foram identificadas, no entanto, irregularidades no assentamento dos revestimentos cerâmicos da residência, que estão soltos ou na iminência de queda.

A região onde se localiza o empreendimento em estudos está em expansão e é caracterizada pela instalação de diversos condomínios residenciais, os quais possuem o mesmo padrão do residencial onde está inserido imóvel avaliando. Apesar da grande quantidade de apartamentos no bairro, há dificuldade em se encontrar elementos disponíveis para a avaliação devido às negociações locais serem realizadas informalmente.

No cenário econômico atual verifica-se que poucos setores registram desenvolvimento mais consistente face à sistemática inoperância governamental de gerenciamento de políticas públicas concretas. O panorama de crescente animosidade entre países do oriente e leste europeu, com sanções comerciais à países compradores de *commodities* brasileiras e à fornecedores de insumos básicos da produção do país se agrava. Por força da proteção à construção civil como polo de absorção de empregos não qualificados, as transações imobiliárias seguem aquecidas.

O contexto exposto e todo o conjunto apurado em vistoria será interpretado sincronicamente pelo tratamento por fatores, que sopesará a influência de cada variável na formação do valor do imóvel. Os cálculos para a aferição os terrenos são expostos no capítulo seguinte.

5. - CÁLCULO E VALOR FINAL

5.1. - ELEMENTOS DE PESQUISA

ELEMENTO 01 - APARTAMENTO

Área: 47,40 m²

Valor: R\$ 51.200,00

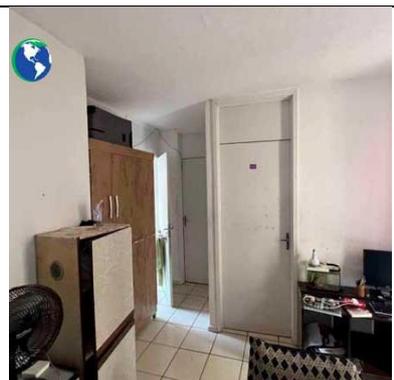
Logradouro: Rua José Lima Duarte

Bairro: Jardim Carandá

Anunciante: Globo Leilões

Contato: (11) 3181-6109

Link oferta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-47m2-venda-RS51200-id-2677486423>



ELEMENTO 02 - APARTAMENTO

Área: 47,40 m²

Valor: R\$ 70.000,00

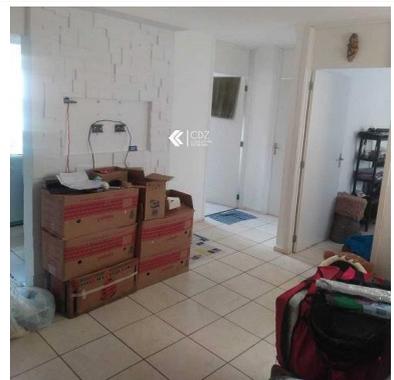
Logradouro: Rua Iolanda dos Reis

Bairro: Jardim Carandá

Anunciante: CDZ Consultoria Imobiliária

Contato: (15) 3232-8303

Link oferta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-48m2-venda-RS70000-id-2712917294/>



ELEMENTO 03 - APARTAMENTO

Área: 47,40 m²

Valor: R\$ 70.000,00

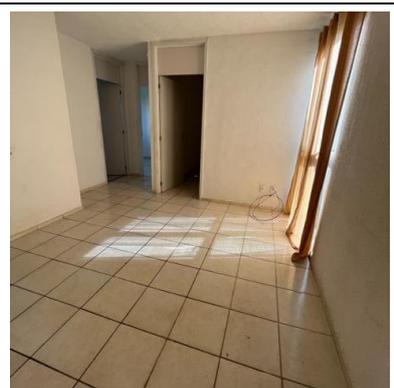
Logradouro: Rua Iolanda dos Reis, 100

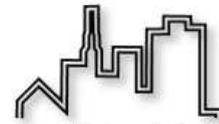
Bairro: Jardim Carandá

Anunciante: Imob Alfa

Contato: (15) 3329-7563

Link oferta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-46m2-venda-RS70000-id-2630323356/>



**ELEMENTO 04 - APARTAMENTO**Área: 47,40 m²

Valor: R\$ 98.000,00

Logradouro: Rua José Jesus Infanti

Bairro: Jardim Carandá

Anunciante: Emaximóvel Vendas e Imóveis Organização LTDA-EPP

Contato: (15) 2101-0900

Link oferta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-45m2-venda-RS98000-id-2709043339>**ELEMENTO 05 - APARTAMENTO**Área: 47,40 m²

Valor: R\$ 40.000,00

Logradouro: Rua José Lima Duarte

Bairro: Jardim Carandá

Anunciante: João K. (MGF Imóveis)

Contato:

Link oferta: <https://sp.mgfimoveis.com.br/vendo-apartamento-40-mil-venda-sp-sorocaba-no-carandatoco-por-carro-restante-em-300981524>**ELEMENTO 06 - APARTAMENTO**Área: 47,40 m²

Valor: R\$ 50.000,00

Logradouro: Rua Iolanda dos Reis

Bairro: Jardim Carandá

Anunciante: AKT Pain (MGF Imóveis)

Contato:

Link oferta: <https://sp.mgfimoveis.com.br/vendo1apartamento1no1caranda1venda1sp1sorocaba1venda1condominio1fechado1portaria-296187086>**ELEMENTO 07 - APARTAMENTO**Área: 47,40 m²

Valor: R\$ 57.000,00

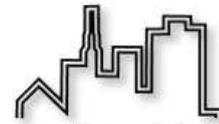
Logradouro: Rua Iolanda dos Reis

Bairro: Jardim Carandá

Anunciante: Euler M. (MGF Imóveis)

Contato:

Link oferta: <https://sp.mgfimoveis.com.br/vendo-apartamento-no-jd-caranda-venda-sp-sorocaba-302393809>

**ELEMENTO 08 - APARTAMENTO**Área: 47,40 m²

Valor: R\$ 60.000,00

Logradouro: Rua Iolanda dos Reis

Bairro: Jardim Carandá

Anunciante: Adilson Sousa (MGF Imóveis)

Contato:

Link oferta: <https://sp.mgfimoveis.com.br/apartamento-jardim-caranda-venda-sp-sorocaba-padrao-6000000-quitadoaceita-302067625>**ELEMENTO 09 - APARTAMENTO**Área: 47,40 m²

Valor: R\$ 50.000,00

Logradouro: Rua Iolanda dos Reis

Bairro: Jardim Carandá

Anunciante: Edilaine (MGF Imóveis)

Contato: (34) 63340-6025

Link oferta: <https://sp.mgfimoveis.com.br/apartamento-2-dormitorios-jd-caranda-venda-sp-sorocaba-301024103>**ELEMENTO 10 - APARTAMENTO**Área: 47,40 m²

Valor: R\$ 95.000,00

Logradouro: Rua José Jesus Infanti

Bairro: Jardim Carandá

Anunciante: Valerio Gisoldi (MGF Imóveis)

Contato: (15) 99701-5511

Link oferta: <https://sp.mgfimoveis.com.br/apartamento1quitado1escritura1no1jativas1zona1norte1venda1sp1sorocaba-295295287>**ELEMENTO 11 - APARTAMENTO**Área: 47,40 m²

Valor: R\$ 85.000,00

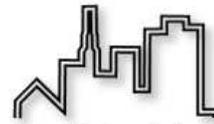
Logradouro: Rua José Jesus Infanti

Bairro: Jardim Carandá

Anunciante: Waldyr (Mercado Livre)

Contato: (15) 98805-5003

Link oferta: https://apartamento.mercadolivre.com.br/MLB-4605241582-vendo-ap-2-quartos-sala-cozinha-banheiro-area-de-servico-garagem-no-jd-caranda-sorocaba-sp-_JM#position=21&search_layout=stack&type=item&tracking_id=f4dc0ef6-91f5-4d59-b2b7-b7e910a54159



5.2. - FICHAS TÉCNICAS

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 01

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2024 DATA DA PESQUISA: 15/05/2024
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Iolanda dos Reis NÚMERO: 100
 COMP.: BAIRRO: Jardim Carandá CIDADE: Sorocaba
 CEP.: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO APARTAMENTO

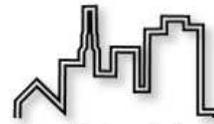
ESTADO: Original
 PADRÃO: Apartamento simples s/ elevador (-) COEF. PADRÃO: 1,032
 CONSERVAÇÃO: e – reparos simples COEF. DEP. (k): 0,791 IDADE: 10 anos
 Á. PRIVATIVA m²: 47,40

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 70.000,00
 IMOBILIÁRIA:
 CONTATO: TELEFONE:
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.329,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -146,52	FT ADICIONAL 02 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.182,59
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03 0,00	VARIAÇÃO: 0,8898
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04 0,00	



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 02

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2024 DATA DA PESQUISA: 15/05/2024
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Iolanda dos Reis NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Jardim Carandá CIDADE: Sorocaba
CEP.: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO APARTAMENTO

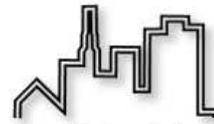
ESTADO: Reformado
PADRÃO: Apartamento simples s/ elevador (-) COEF. PADRÃO: 1,032
CONSERVAÇÃO: b – entre novo e regular COEF. DEP. (k): 0,922 IDADE: 10 anos
Á. PRIVATIVA m²: 47,40

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 60.000,00
IMOBILIÁRIA:
CONTATO: TELEFONE:
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.139,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-237,24 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 902,00
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,7918
VAGAS:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 03

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2024 DATA DA PESQUISA: 15/05/2024
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Iolanda dos Reis NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Jardim Carandá CIDADE: Sorocaba
CEP.: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO APARTAMENTO

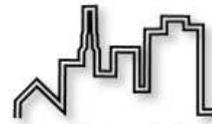
ESTADO: Reformado
PADRÃO: Apartamento simples s/ elevador (-) COEF. PADRÃO: 1,032
CONSERVAÇÃO: c – regular COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE: 10 anos
Á. PRIVATIVA m²: 47,40

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 70.000,00
IMOBILIÁRIA:
CONTATO: TELEFONE:
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.329,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-261,12 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.068,00
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,8035
VAGAS:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 04

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2024 DATA DA PESQUISA: 15/05/2024
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Iolanda dos Reis NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Jardim Carandá CIDADE: Sorocaba
CEP.: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO APARTAMENTO

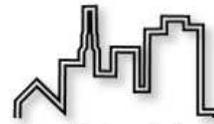
ESTADO: Reformado
PADRÃO: Apartamento simples s/ elevador (-) COEF. PADRÃO: 1,032
CONSERVAÇÃO: c – regular COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE: 10 anos
Á. PRIVATIVA m²: 47,40

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 57.000,00
IMOBILIÁRIA:
CONTATO: TELEFONE:
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.082,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-212,62 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 869,65
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,8035
VAGAS:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 05

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2024

DATA DA PESQUISA: 15/05/2024

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Iolanda dos Reis

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Jardim Carandá

CIDADE: Sorocaba

CEP.:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:



PAVIMENTAÇÃO



REDE DE COLETA DE ESGOTO



REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA



REDE DE GÁS



REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA



TV A CABO

DADOS DO APARTAMENTO

ESTADO: Original

PADRÃO: Apartamento simples s/ elevador (-)

COEF. PADRÃO: 1,032

CONSERVAÇÃO: c – regular

COEF. DEP. (k): 0,904

IDADE: 10 anos

Á. PRIVATIVA m²: 47,40

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 50.000,00

IMOBILIÁRIA:

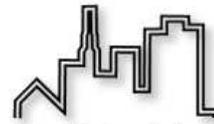
CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01 0,00 VALOR UNITÁRIO: 949,37
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-186,51	FT ADICIONAL 02 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 762,85
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03 0,00 VARIAÇÃO: 0,8035
VAGAS:	0,00	FT ADICIONAL 04 0,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 06

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2024

DATA DA PESQUISA: 15/05/2024

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Iolanda dos Reis

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Jardim Carandá

CIDADE: Sorocaba

CEP.:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:



PAVIMENTAÇÃO



REDE DE COLETA DE ESGOTO



REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA



REDE DE GÁS



REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA



TV A CABO

DADOS DO APARTAMENTO

ESTADO: Original

PADRÃO: Apartamento simples s/ elevador (-)

COEF. PADRÃO: 1,032

CONSERVAÇÃO: c – regular

COEF. DEP. (k): 0,904

IDADE: 10 anos

Á. PRIVATIVA m²: 47,40

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 50.000,00

IMOBILIÁRIA:

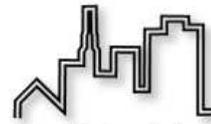
CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01 0,00 VALOR UNITÁRIO: 949,37
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-186,51	FT ADICIONAL 02 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 762,85
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03 0,00 VARIAÇÃO: 0,8035
VAGAS:	0,00	FT ADICIONAL 04 0,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 07

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2024

DATA DA PESQUISA: 15/05/2024

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Jesus Infanti

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Jardim Carandá

CIDADE: Sorocaba

CEP.:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:



PAVIMENTAÇÃO



REDE DE COLETA DE ESGOTO



REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA



REDE DE GÁS



REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA



TV A CABO

DADOS DO APARTAMENTO

ESTADO: Reformado

PADRÃO: Apartamento simples s/ elevador (-)

COEF. PADRÃO: 1,032

CONSERVAÇÃO: b – entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,922

IDADE: 10 anos

Á. PRIVATIVA m²: 47,40

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 98.000,00

IMOBILIÁRIA:

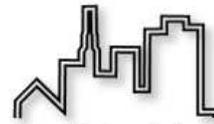
CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.860,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-387,49	FT ADICIONAL 02 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.473,27
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03 0,00	VARIAÇÃO: 0,7918
VAGAS:	0,00	FT ADICIONAL 04 0,00	



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 08

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2024 DATA DA PESQUISA: 15/05/2024
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Jesus Infanti NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Jardim Carandá CIDADE: Sorocaba
CEP.: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO APARTAMENTO

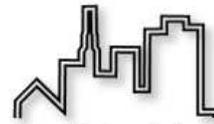
ESTADO: Original
PADRÃO: Apartamento simples s/ elevador (-) COEF. PADRÃO: 1,032
CONSERVAÇÃO: c – regular COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE: 10 anos
Á. PRIVATIVA m²: 47,40

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 95.000,00
IMOBILIÁRIA:
CONTATO: TELEFONE:
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.803,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-354,37 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.449,42
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,8035
VAGAS:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 09

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2024 DATA DA PESQUISA: 15/05/2024
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Jesus Infanti NÚMERO: SN
 COMP.: BAIRRO: Jardim Carandá CIDADE: Sorocaba
 CEP.: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO APARTAMENTO

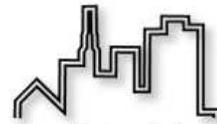
ESTADO: Original
 PADRÃO: Apartamento simples s/ elevador (-) COEF. PADRÃO: 1,032
 CONSERVAÇÃO: c – regular COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE: 10 anos
 Á. PRIVATIVA m²: 47,40

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 85.000,00
 IMOBILIÁRIA:
 CONTATO: TELEFONE:
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.613,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -317,07	FT ADICIONAL 02 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.296,85
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03 0,00	VARIAÇÃO: 0,8035
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04 0,00	



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 10

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2024

DATA DA PESQUISA: 15/05/2024

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Lima Duarte

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Jardim Carandá

CIDADE: Sorocaba

CEP.:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:



PAVIMENTAÇÃO



REDE DE COLETA DE ESGOTO



REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA



REDE DE GÁS



REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA



TV A CABO

DADOS DO APARTAMENTO

ESTADO: Original

PADRÃO: Apartamento simples s/ elevador (-)

COEF. PADRÃO: 1,032

CONSERVAÇÃO: c – regular

COEF. DEP. (k): 0,904

IDADE: 10 anos

Á. PRIVATIVA m²: 47,40

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 40.000,00

IMOBILIÁRIA:

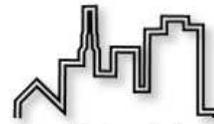
CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 759,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-149,21 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 610,28
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 0,8035
VAGAS:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 11

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2024

DATA DA PESQUISA: 15/05/2024

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Lima Duarte

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Jardim Carandá

CIDADE: Sorocaba

CEP.:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:



PAVIMENTAÇÃO



REDE DE COLETA DE ESGOTO



REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA



REDE DE GÁS



REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA



TV A CABO

DADOS DO APARTAMENTO

ESTADO: Original

PADRÃO: Apartamento simples s/ elevador (-)

COEF. PADRÃO: 1,032

CONSERVAÇÃO: f – entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k): 0,682

IDADE: 10 anos

Á. PRIVATIVA m²: 47,40

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 51.200,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01	0,00 VALOR UNITÁRIO: 972,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 972,15
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03	0,00 VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS:	0,00 FT ADICIONAL 04	0,00

5.3. - VALOR UNITÁRIO DO APARTAMENTO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

Descrição: Apartamento Condomínio Carambá - Jardim Carandá

Data: 15/05/2024

Fator Oferta/Transação: 0,90

Parcela de Benfeitoria: 0,80

Observação: NIHIL

FATOR	ÍNDICE
()	Localização 0,00
(x)	Obsolescência Idade 10 Estado de Conservação f - entre reparos simples e importantes
()	Padrão apartamento simples s/ elev. (-)
()	Vagas 1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor unitário	Homogeneização	Varição
1	Rua Iolanda dos Reis, 100	1.329,11	1.182,59	0,8898
2	Rua Iolanda dos Reis, SN	1.139,24	902,00	0,7918
3	Rua Iolanda dos Reis, SN	1.329,11	1.068,00	0,8035
4	Rua Iolanda dos Reis, SN	1.082,28	869,65	0,8035
5*	Rua Iolanda dos Reis, SN	949,37	762,85	0,8035
6*	Rua Iolanda dos Reis, SN	949,37	762,85	0,8035
7	Rua José Jesus Infanti, SN	1.860,76	1.437,27	0,7918
8	Rua José Jesus Infanti, SN	1.803,80	1.449,42	0,8035
9	Rua José Jesus Infanti, SN	1.613,92	1.296,85	0,8035
10*	Rua José Lima Duarte, SN	759,49	610,28	0,8035
11	Rua José Lima Duarte, SN	972,15	972,15	1,0000

* elementos expurgados do tratamento matemático

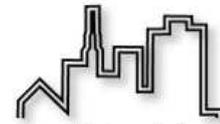
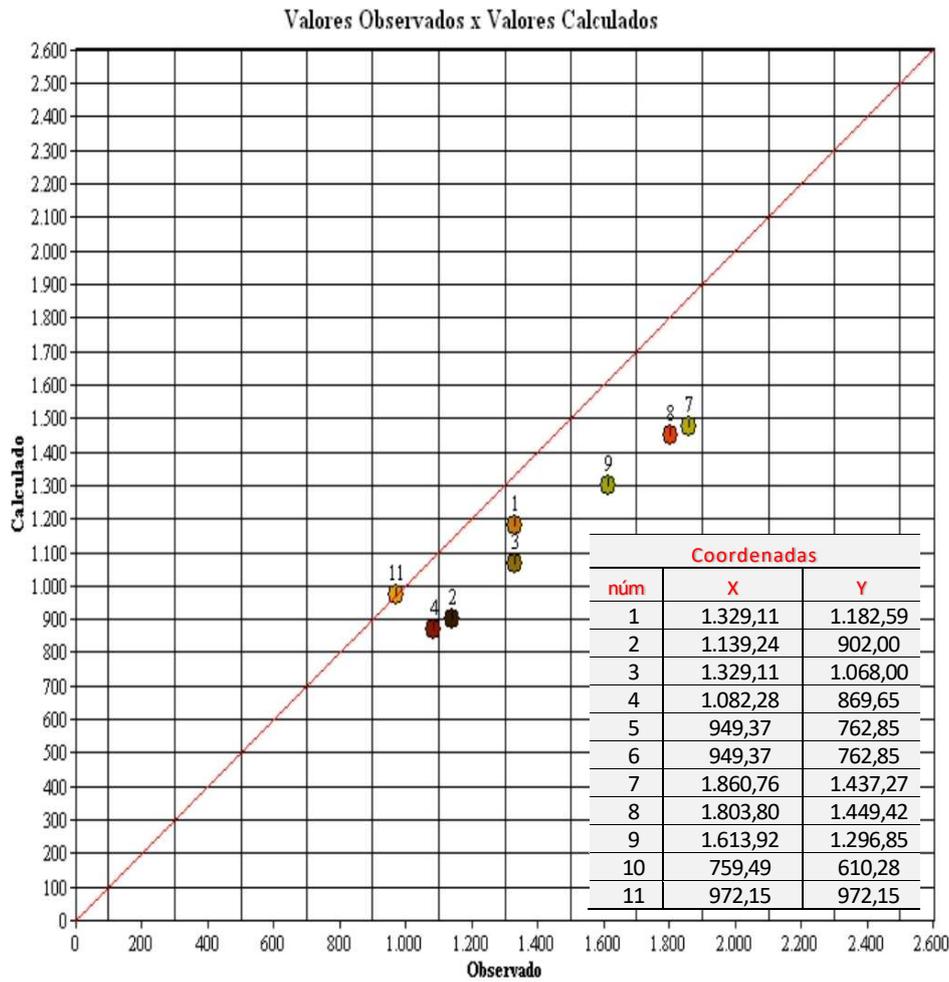


GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo: Apartamento

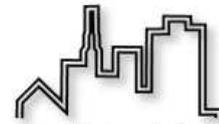
Modalidade: Venda

Data: 15/05/2024

Local: Rua Iolanda dos Reis, 3 - Jardim Carandá

Solicitante: autos nº 0004146-92.2021

Área m²: 47,40

**VALORES UNITÁRIOS:**

Média Unitários: 1.391,30
 Desvio Padrão: 334,36
 - 30%: 973,91
 + 30%: 1.808,69
 Coeficiente de Variação: 24,0300

VALORES UNIT. HOMOGENEIZADOS:

Média Unitários: 1.151,74
 Desvio Padrão: 237,61
 - 30%: 806,22
 + 30%: 1.497,27
 Coeficiente de Variação: 20,6300

FORMAÇÃO DOS VALORES:

Média Saneada (R\$): 1.151,74
Valor Unitário (R\$/m²): 1.151,74

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): PARADIGMA

Intervalo Mínimo: 1.032,87
 Intervalo Máximo: 1.270,61

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): AVALIANDO

Intervalo Mínimo: 1.032,87
 Intervalo Máximo: 1.270,61

GRAU DE PRECISÃO III**5.4. - VALOR DO APARTAMENTO**

Valor do apartamento = área (m²) x valor unitário (R\$/m²)

Valor do apartamento = 47,40 m² x R\$ 1.151,74/m²

Valor do apartamento = R\$ 54.592,48

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 54.592,48, ou, em termos comerciais, R\$ 54.600,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL E SEISCENTOS REAIS).

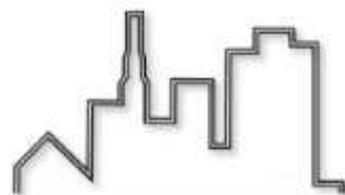
6. - CONCLUSÃO

Fosse o imóvel avaliando oferecido ao atual mercado imobiliário, da praça imobiliária de Sorocaba, com divulgação eficiente, alcançaria ele em situação de negociação espontânea e desembaraçada, em médio prazo de oferta, o valor de equilíbrio aferido em R\$ 54.600,00 (CINQUENTA E QUATRO MIL E SEISCENTOS REAIS).

7. - ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial de avaliação é constituído por 39 (trinta e nove) laudas e ilustradas somente em seus aversos, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada digitalmente.

Sorocaba, 24 de maio de 2024.



MOLINEIRO & ENGENHEIROS ASSOCIADOS
- Perícias de Engenharia e Consultoria Técnica -
eng^o José Eduardo Molineiro
- Perito Judicial -