



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO

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

IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

Processo nº. 1009892-60.2017.8.26.0602

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Sociedade de Melhoramentos Jardim Granja Olga

Executado: Herivelto Lopes dos Santos

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ANA CAROLINA GUITTI VIDEIRA

Engenheira Civil - CREA-SP nº. 5060761462/D

Membro Titular do IBAPE N. 1969



ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUÇÃO | 03 |
| 1.1. Objetivo | 03 |
| 1.2. Critérios para o desenvolvimento do trabalho | 03 |
| 1.3. Documentação analisada..... | 03 |
| 2. METODOLOGIA UTILIZADA..... | 04 |
| 2.1. Avaliação do terreno | 05 |
| 2.2. Avaliação das benfeitorias | 08 |
| 2.3. Valor total do imóvel | 10 |
| 2.4. Especificação da avaliação | 11 |
| 3. VISTORIA | 13 |
| 3.1. Localização do imóvel | 13 |
| 3.2. Caracterização do imóvel | 17 |
| 4. AVALIAÇÃO | 34 |
| 4.1. Análise de mercado | 35 |
| 4.2. Valor do terreno..... | 37 |
| 4.3. Valor das benfeitorias | 41 |
| 4.4. Valor de mercado do imóvel | 42 |
| 5. CONCLUSÃO..... | 43 |
| 6. ENCERRAMENTO..... | 44 |
| Anexo - Pesquisa Imobiliária | 45 |



1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico consiste em apurar o valor de mercado do imóvel n°. 15 da Rua Celso Morello, localizado no Condomínio Jardim Granja Olga, objeto da Matrícula n°. 97.525 do 1º CRI de Sorocaba/SP, penhorado para garantia da dívida do Executado conforme decisão do D. Juízo de fls. 142/143 dos autos.

1.2. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

Para a elaboração do trabalho, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, tendo por objetivo a análise das peças documentais contidas nos autos, bem como a vistoria “*in loco*” ao imóvel evidenciado na lide, oportunidade em que obtivemos a reportagem fotográfica que irá ilustrar as considerações abordadas neste laudo técnico.

1.3. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- **Fls. 136/137:** Certidão da Matrícula n°. 97.525, expedida pelo 1º CRI de Sorocaba, em 25 de Setembro de 2.019, referente ao lote n°. 29 da quadra L do loteamento Jardim Granja Olga, com frente para a Rua Celso Morello, medindo 10 x 25 metros, encerrando área de 250,00 metros quadrados.
- **Fls. 142/143:** Decisão do D. Juízo deferindo a penhora de 100 % sobre o imóvel de matrícula n°. 97.525 do 1º CRI de Sorocaba/SP, valendo como Termo de Penhora, ficando o Executado como depositário do bem.
- **Fls. 267:** Agendamento da perícia por esta signatária a ser realizada no local em 14 de Outubro de 2.022.



2. METODOLOGIA UTILIZADA

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

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

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

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

A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
- Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.



A determinação do valor de mercado do bem é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, utilizado para o cálculo do valor unitário de terra nua, é aplicado através da coleta de elementos que compõem a amostra com características similares às do imóvel avaliando, que se localizem na mesma região, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

O valor do terreno (V_t) é dado por:

$$V_t = \frac{V_u}{\sum F_n - n + 1} \times A_t$$

Onde:

A_t = área do terreno

V_u = valor unitário homogeneizado de terreno

F_n = cada um dos fatores utilizados

n = número de fatores empregados

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

Os fatores normalmente utilizados são as seguintes:

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



- ➔ **Fator Local (Fl):** também chamado de Fator de Transposição; tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro, para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliando.

Para o seu cálculo pode ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal (Índice Fiscal), calculado através da seguinte equação:

$$F_l = \frac{IF_i}{IF_a}$$

Onde:

Fl = Fator de Localização;

IF_i = Índice Fiscal do imóvel avaliando;

IF_a = Índice Fiscal do elemento amostral

- ➔ **Fator de topografia (Ft):** usado para corrigir as diferenças de topografia entre os elementos integrantes da amostragem e o imóvel avaliando.
- ➔ **Fator área (At):** analisa o valor unitário em relação à dimensão da área do imóvel.
- ➔ **Coefficiente de Frente (Cf):** a influência da testada é calculada pela relação entre a frente projetada do imóvel (Fp) e a de referência (Fr), de acordo com a zona onde está situado o imóvel.
- ➔ **Coefficiente de Profundidade (Cp):** a influência da profundidade é levada em conta em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).
- ➔ **Fator de consistência do terreno devido à presença ou ação da água (FC):** a existência de água aflorante no solo devido ao nível elevado de lençol freático, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos, rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante.



Por fim, o **Zoneamento** determinado pelo IBAPE encontra-se na tabela abaixo, definindo-se os fatores a serem considerados para cada uma das diversas zonas.

Os bairros possuem diversas características de diferenciação, que foram classificadas em quatro grupos, totalizando as onze zonas, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geo-econômica a que pertence.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINA GUIITTI VIDEIRA DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/11/2022 às 18:20, sob o número WSCB22704756325. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009892-60.2017.8.26.0602 e código B77BF6D.



2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

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

As benfeitorias são também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE, sendo:

| Grupo | Validade dos Índices* | Padrão | Intervalo de Índices - Pc | | | Idade Referencial - Ir (anos) | Valor Residual - R (%) |
|-------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|-------|--------|-------------------------------|------------------------|
| | | | Mínimo | Médio | Máximo | | |
| 1. BARRACO | A partir de 01/04/2019 | 1.1 – Padrão Rústico | 0,091 | 0,136 | 0,177 | 5 | 0% |
| | | 1.2 – Padrão Simples | 0,178 | 0,203 | 0,234 | 10 | 0% |
| 2. CASA | A partir de 01/11/2017 | 2.1 – Padrão Rústico | 0,409 | 0,481 | 0,553 | 60 | 20% |
| | | 2.2 – Padrão Proletário | 0,624 | 0,734 | 0,844 | 60 | 20% |
| | | 2.3 – Padrão Econômico | 0,919 | 1,070 | 1,221 | 70 | 20% |
| | | 2.4 – Padrão Simples | 1,251 | 1,497 | 1,743 | 70 | 20% |
| | | 2.5 – Padrão Médio | 1,903 | 2,154 | 2,355 | 70 | 20% |
| | | 2.6 – Padrão Superior | 2,356 | 2,656 | 3,008 | 70 | 20% |
| | | 2.7 – Padrão Fino | 3,331 | 3,865 | 4,399 | 60 | 20% |
| 2.8 – Padrão Luxo | 4,843 | - | - | 60 | 20% | | |
| 3. GALPÃO | A partir de 01/11/2017 | 3.1 – Padrão Econômico | 0,518 | 0,609 | 0,700 | 60 | 20% |
| | | 3.2 – Padrão Simples | 0,982 | 1,125 | 1,268 | 60 | 20% |
| | | 3.3 – Padrão Médio | 1,368 | 1,659 | 1,871 | 80 | 20% |
| | | 3.4 – Padrão Superior | 1,872 | - | - | 80 | 20% |
| 4. COBERTURA | A partir de 01/11/2017 | 4.1 – Padrão Simples | 0,071 | 0,142 | 0,213 | 20 | 10% |
| | | 4.2 – Padrão Médio | 0,229 | 0,293 | 0,357 | 20 | 10% |
| | | 4.3 – Padrão Superior | 0,333 | 0,486 | 0,639 | 30 | 10% |

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.



$$Foc = R + \{ 1 - [0,5 \times (Ir + Ir^2)] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

Ir = idade referencial

d = depreciação em %, obtido no Quadro A

A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | Idade Referencial – Ir (anos) | Valor Residual – R (%) |
|---------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO | 1.1.1- Padrão Rústico | 5 | 0 |
| | | 1.1.2- Padrão Simples | 10 | 0 |
| | 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 |
| | 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, SERVIÇO E INDUSTRIAL | 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 |
| | 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 | COBERTURA | 3.1.1- Padrão Simples | 20 | 10 |
| | | 3.1.2- Padrão Médio | 20 | 10 |
| | | 3.1.3- Padrão Superior | 30 | 10 |

**QUADRO A**

| Ref. | Estado da Edificação | Depreciação (%) | Características |
|------|--|-----------------|---|
| A | Nova | 0,00 | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa. |
| B | Entre nova e regular | 0,32 | Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência. |
| C | Regular | 2,52 | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna. |
| D | Entre regular e necessitando de reparos simples | 8,09 | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna. |
| E | Necessitando de reparos simples | 18,10 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |
| F | Necessitando de reparos simples a importantes | 33,20 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura. |
| G | Necessitando de reparos importantes | 52,60 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado. |
| H | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
| I | Edificação sem valor | 100,00 | Edificação em estado de ruína. |

2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

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

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

Sendo:

V_i → valor total do imóvel



V_t → valor do terreno

V_b → valor das benfeitorias

FC → fator de comercialização

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

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

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Com:

V_i → valor total do imóvel

V_t → valor do terreno

V_b → valor das benfeitorias

2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

O enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação, indicado na Tabela 4, tem relação com o empenho do profissional e define-se segundo a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 3, do item 9.2.2 da NBR 14.653/11, Parte 2, para o Método Comparativo – Tratamento por Fatores.



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

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

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

Tabela 5 – Grau de precisão da estimativa

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



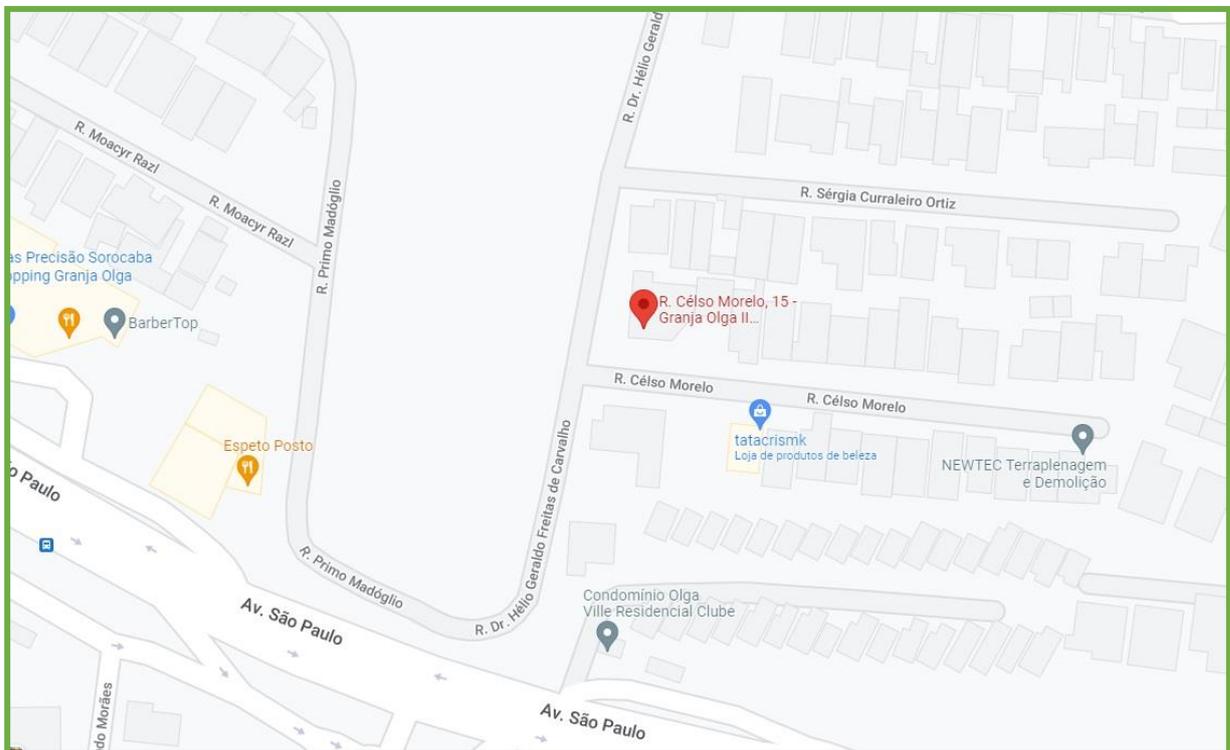
3. VISTORIA

Conforme agendamento via processo, a perita esteve no imóvel objeto da avaliação no dia 14 de Outubro de 2022, sendo acompanhada pelo Sr. Herivelto, o executado.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está situado no Condomínio Residencial Granja Olga, na Rua Celso Morello, nº. 15, município de Sorocaba/SP, conforme mostrado no mapa a seguir do site www.maps.google.com.

O loteamento é fechado e tem uma das portarias acessada pela Avenida São Paulo.

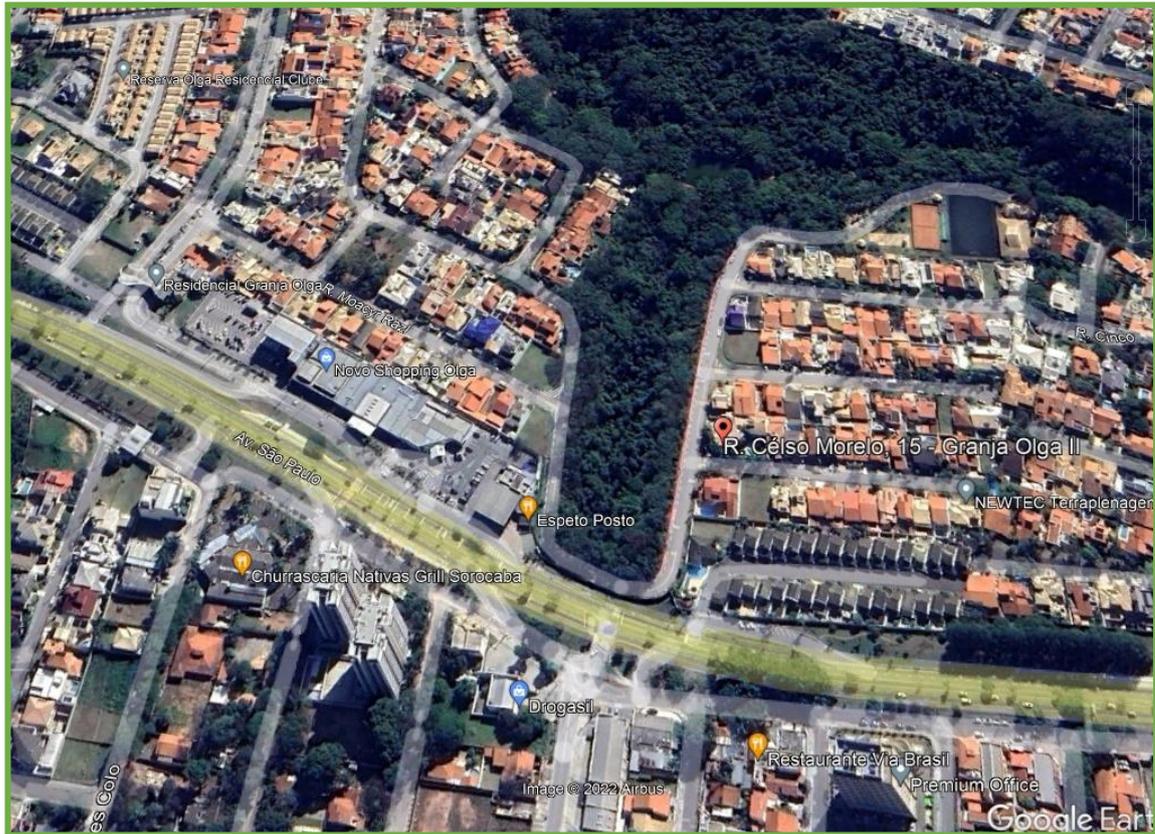


A Avenida São Paulo trata-se de um importante corredor comercial da cidade e é identificada em amarelo na imagem abaixo, vista por satélite, obtida com o auxílio do *Google Earth*, software de internet.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial



A região pertence à zona residencial – ZR 1 do município de Sorocaba, em localização com ocupação de vários condomínios horizontais de padrão médio a alto.

O imóvel avaliando trata-se de um terceiro lote onde se encontra edificada a residência do Executado, abrangendo toda a área de lazer.

Na imagem encartada na sequência tem-se uma vista da área de lazer existente sobre o lote avaliando, composta de piscina e edificação assobradada, estando à esquerda a residência do Executado que ocupa outros dois lotes.



O condomínio é bastante urbanizado, observando-se a presença de melhoramentos públicos, tais como energia elétrica domiciliar, água potável, esgoto canalizado, iluminação pública, telefone, coleta de resíduos sólidos, arborização.

Além disso, conta com completa estrutura de lazer, com lagos para pesca, playgrounds, praças, parques, pista de caminhada, quadras poliesportivas, salão de festas etc.

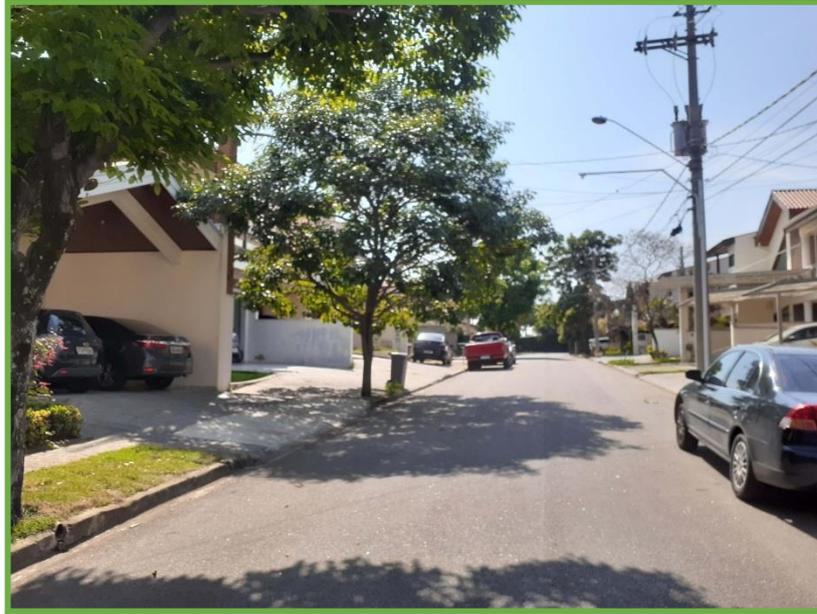
O sistema viário se encontra totalmente pavimentado por asfalto, bem como apresenta calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais.

A seguir observa-se vista da Rua Celso Morello, estando o imóvel avaliando à esquerda; por se tratar de loteamento fechado, as vias são sem saída e terminam em cul-de-sac.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial



Na sequência pode-se notar novamente a Rua Celso Morello, numa vista em direção à Rua Dr. Hélio Geraldo Freitas de Carvalho, estando o imóvel avaliando à direita. A casa do Executado ocupa três lotes e situa-se na esquina das vias citadas.





3.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é caracterizado por uma edificação assobradada com piscina e quintal que compõe a área de lazer da residência do Executado.

A casa ocupa três lotes de terreno do Condomínio Residencial Granja Olga, lotes n.ºs. 29, 30 e 31 e está situada numa esquina.

A fotografia abaixo demonstra a fachada da residência na esquina das Ruas Dr. Hélio Geraldo Freitas de Carvalho e Celso Morello.



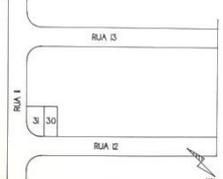
No dia da vistoria a perícia teve acesso ao projeto de arquitetura da residência, que não abrange a área de lazer que foi construída totalmente no lote n.º. 29, objeto desta avaliação.

A residência ocupa apenas os lotes n.ºs. 30 e 31, como indicado na legenda do projeto encartada a seguir.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

| | | | |
|---|--------|---|---|
| PROJETO DE ARQUITETURA (PLANTAS BAIXA E DET. DO TEBADO) | | F. 01/02 | |
| OBRA : CONSTRUÇÃO DE RESIDENCIA | | | |
| PROP. : MARIA MADALENA DE JESUS | | | |
| LOCAL : RUA 12 . QUADRA "L" . LOTES "30 E 31" - JD. GRANJA OLGA I OLGAURB - SOROCABA / SAO PAULO | | | |
| ESCALA: INDICADA | | | |
| SITUACAO S/ ESCALA | | DECLARO QUE A APROVACAO DO PROJETO NAO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA DO DRETO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. | |
|  | | PROPRIETARIO | |
| QUADRO DE AREAS | | ENGA. RESP. | |
| DO TERRENO | 637,47 | m2 | VIVIANE MARIA F. C. AMERICO CREA 068.507.500.8 |
| DO PAV. TERRENO | 92,35 | m2 | |
| DA GARAGEM | 94,63 | m2 | |
| DO TOTAL | 470,67 | m2 | |
| ART. N. | | | |

Dessa forma o lote n°. 29 trata-se de um imóvel individualizado, admitindo total separação do corpo principal da residência.

O imóvel avaliando encontra-se registrado na Matrícula n°. 97.525 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, conforme certidão encartada às fls. 136/137 dos autos.

A descrição do imóvel constante no título é transcrita abaixo:

“O lote de terreno sob o n°. 29 da quadra “L” do loteamento denominado “Jardim Granja Olga”, com frente para a Rua Celso Morello, onde mede 10,00 metros; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confronta-se com o lote n°. 28, onde mede 25,00 metros; do lado esquerdo na mesma situação, confronta-se com o lote n°. 30, onde mede 25,00 metros; e nos fundos onde mede 10,00 metros, confronta com o lote n°. 03; encerrando a área de 250,00 metros quadrados.”

O Executado adquiriu o lote de terreno em Março de 2.007, conforme R.2 do título mencionado acima e analisando a certidão encartada aos autos verifica-se que a edificação não se encontra averbada à margem da respectiva matrícula.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

Em consulta ao cadastro do imóvel n°. 64.41.08.0137.00.000 no site da Prefeitura Municipal de Sorocaba verifica-se que não consta área construída tributada para o Exercício 2.022 no lote n°. 29.

Como informado, neste lote encontra-se a área de lazer composta por edificação assobradada, piscina e quintal que serão descritos e ilustrados na sequencia.

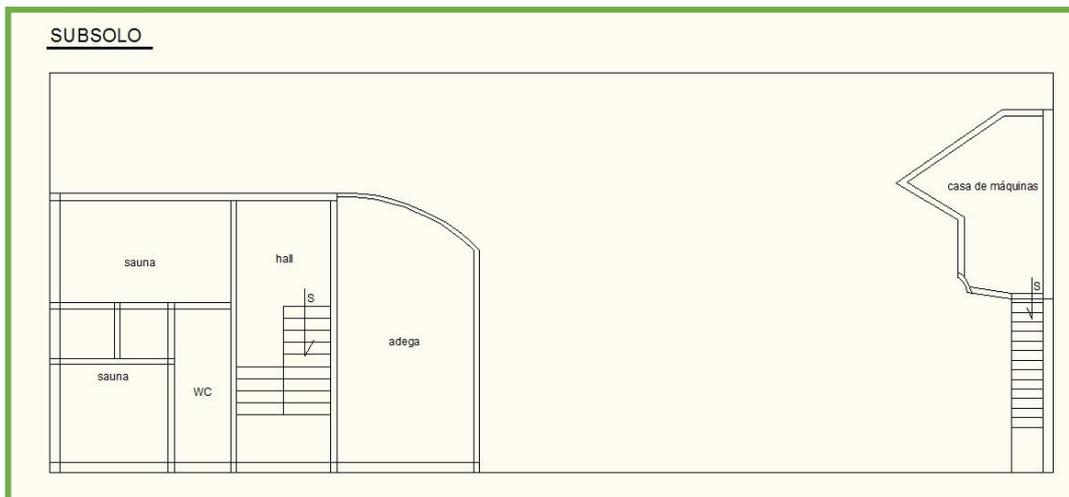
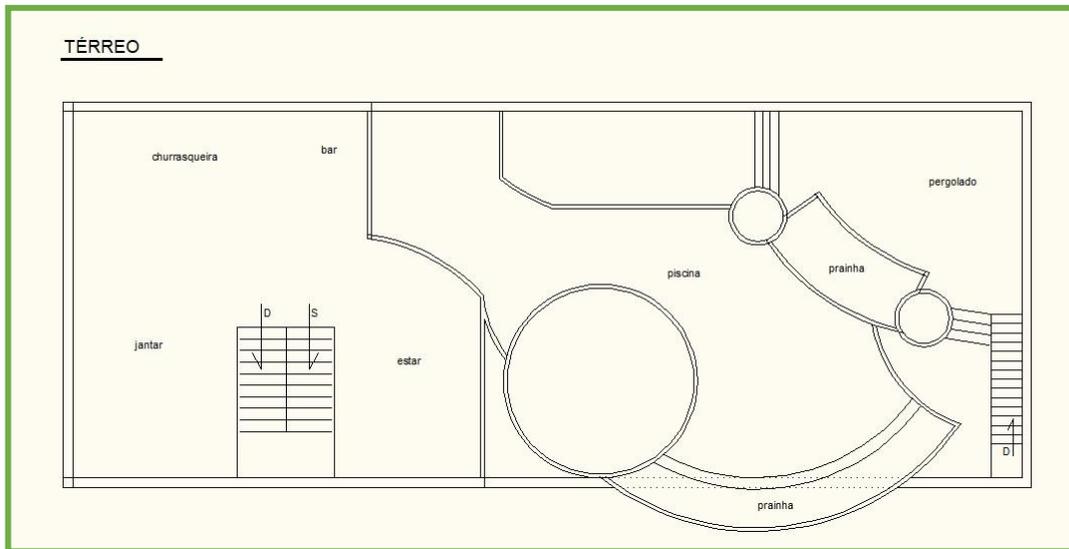
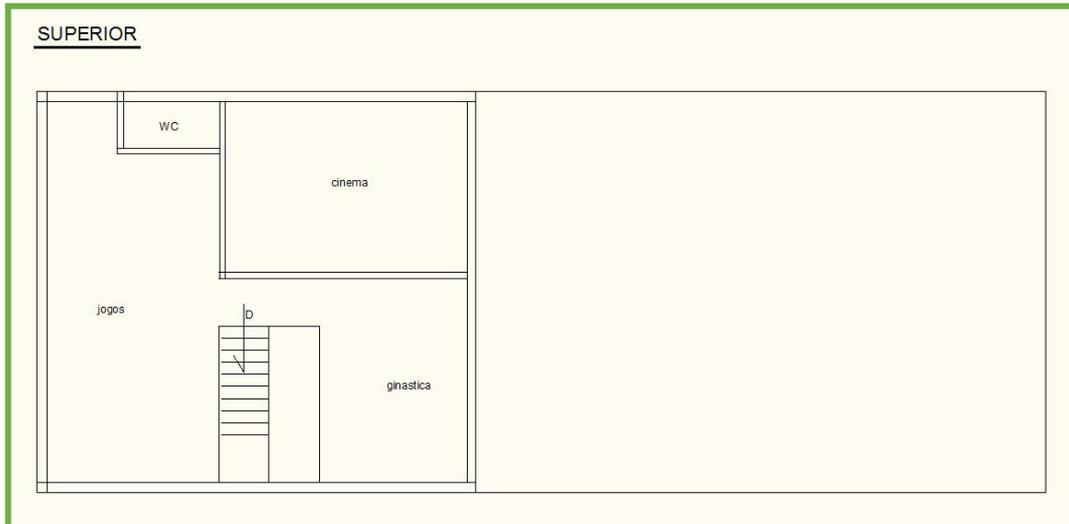


Durante a vistoria no local a perícia procedeu ao cadastro para quantificação da área construída, além de constatar as características construtivas e da condição dos acabamentos e revestimentos, bem como do estado de conservação geral das benfeitorias que compõem o lote de terreno avaliando.

No quintal, observa-se no pavimento térreo a piscina com prainhas, jardim e pergolado e no subsolo encontra-se a casa de máquinas.

Já na edificação assobradada, tem-se no subsolo a adega e sauna, no pavimento térreo a área de churrasqueira e salas de estar e jantar e no pavimento superior, salão de jogos, cinema e sala de ginástica.

A seguir são encartados os croquis das benfeitorias demonstrando a área construída que compõe o lote n°. 29, de acordo com o cadastro realizado no local.





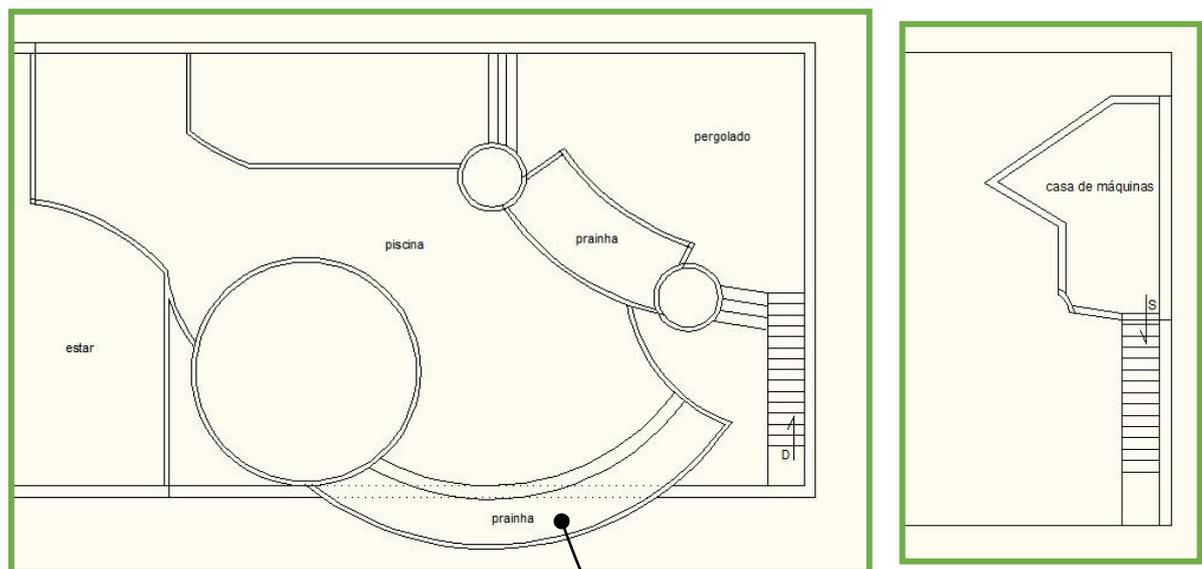
Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

Sabe-se que o lote n.º. 29 é parte integrante da casa edificada nos lotes 30 e 31; assim foi necessário verificar o quanto de área construída estaria contido em suas dimensões perimetrais.

Assim, após o lançamento dos dados cadastrados nos croquis encartados anteriormente, foi possível verificar que apenas uma pequena parte de uma das prainhas fica fora dos limites do terreno.

O quintal é composto pela piscina, prainhas, pergolado e casa de maquinas. A área construída total é de 83,19 metros quadrados, mas uma pequena parte fica fora dos limites do terreno, como demonstrado abaixo.



área da prainha fora dos limites do lote n.º. 29

A casa de maquinas situa-se no subsolo do quintal, sob o pergolado e é acessada por uma escada disposta junto ao muro que faz divisa com a rua.

A área construída das piscinas, prainhas e casa de maquinas perfaz o total de 77,49 metros quadrados, edificada em alvenaria, com revestimento em placas cerâmicas.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

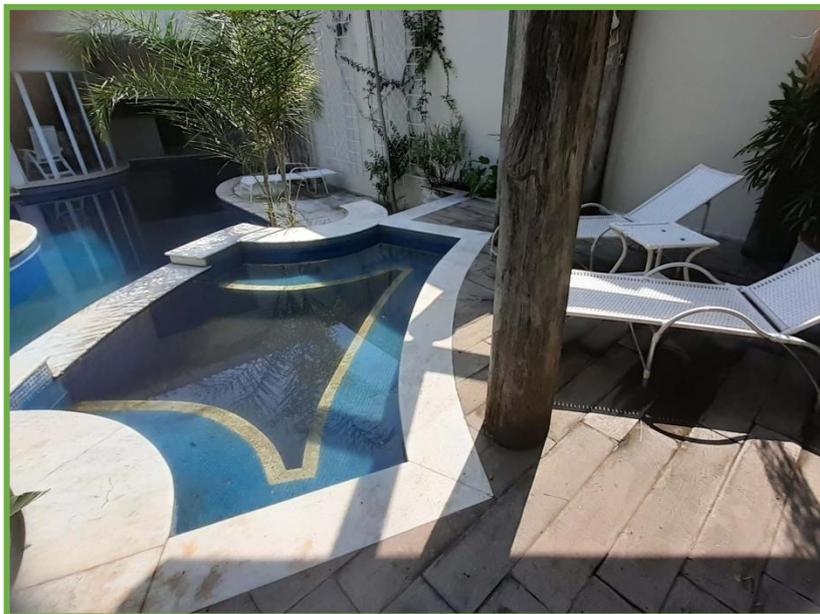
Engenheira Civil e Perita Judicial

As imagens encartadas a seguir demonstram a piscina que compõe a área de lazer edificada no lote nº. 29.





Uma das áreas de prainha da piscina fica junto ao pergolado, como ilustra a fotografia a seguir encartada.





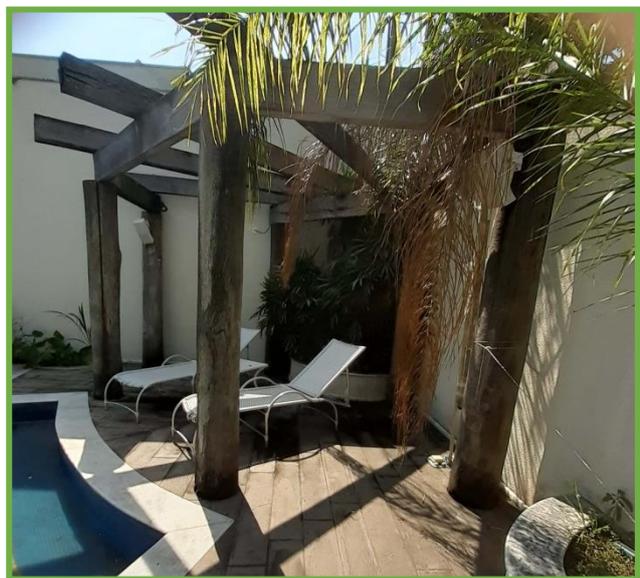
Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

A outra área de prainha fica junto a divisa com o lote n°. 30 e, como demonstrado no croqui anterior, parte dela está fora dos limites do lote n°. 29, conforme delimitado pela linha pontilhada em vermelho.



No quintal observa-se ainda um pergolado em madeira junto ao muro de divisa frontal, como mostra a imagem ao lado.





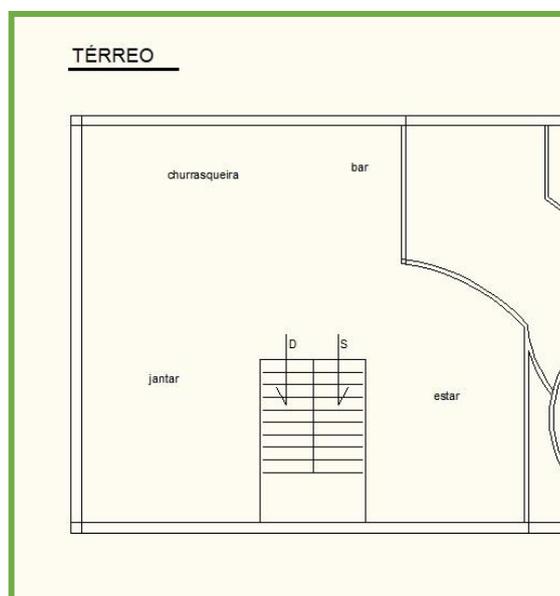
Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

Na sequencia tem-se a escada que dá acesso à casa de máquinas da piscina, que fica abaixo do pergolado; as paredes são revestidas em azulejo, piso cerâmico e porta em alumínio branco.



No térreo da edificação assobradada tem-se a área de churrasqueira e bar, sala de estar e jantar; a área construída perfaz o total de 96,87 metros quadrados, edificada em alvenaria, cobertura em laje, paredes e teto com acabamento em pintura, piso cerâmico, esquadrias em vidro e madeira.





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

A fotografia abaixo mostra uma vista do pavimento térreo, com a caixa de escada que dá acesso ao subsolo e ao pavimento superior. Pode-se observar os acabamentos de padrão superior.



Na sequencia tem-se a área de churrasqueira e bar, com balcão em alvenaria revestido em cerâmica e tampo em pedra natural polida, mesmo material que compõe a pia; churrasqueira com acabamentos em aço-inox.





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

A vista abaixo é da sala de estar, notando-se a sanca em gesso e a escada com degraus em mármore travertino, guarda-corpo e corrimãos em aço-inox.



Abaixo tem-se vista da sala de jantar, destacando o piso cerâmico e as sancas que decoram todo o teto do pavimento térreo.

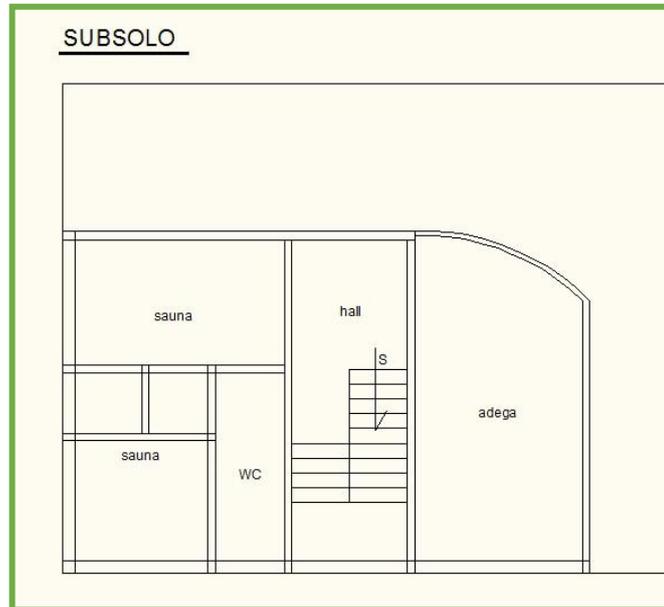




Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

Descendo para o subsolo tem-se a adega e sauna; a área construída perfaz o total de 73,37 metros quadrados, edificação em alvenaria, com acabamento em pintura e cerâmica, piso cerâmico, esquadrias em vidro e madeira.



Na foto ao lado tem-se a escada que dá acesso ao subsolo, toda revestida em mármore travertino, com guarda-corpo e corrimãos em aço-inox.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

A adega tem uma parede na divisa com a piscina, com aberturas em vidro; observam-se sinais de umidade com danos ao revestimento. O piso é revestido em placas cerâmicas e o teto é decorado em sanca de gesso.

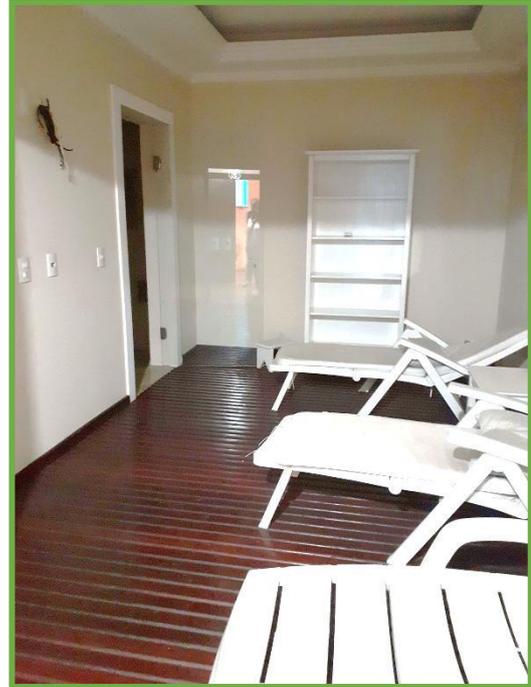


O banheiro apresenta piso cerâmico e paredes revestidas a meia altura e no box até o teto; janela em alumínio e vidro e porta em madeira; louças na cor branca.





Na sauna seca observa-se um deck em madeira e detalhe de sanca no teto, porta em vidro temperado.



Observa-se ainda uma ducha com hidromassagem tubular circular.

Na sauna úmida as paredes são revestidas em pastilhas cerâmicas e piso também apresenta revestimento cerâmico.

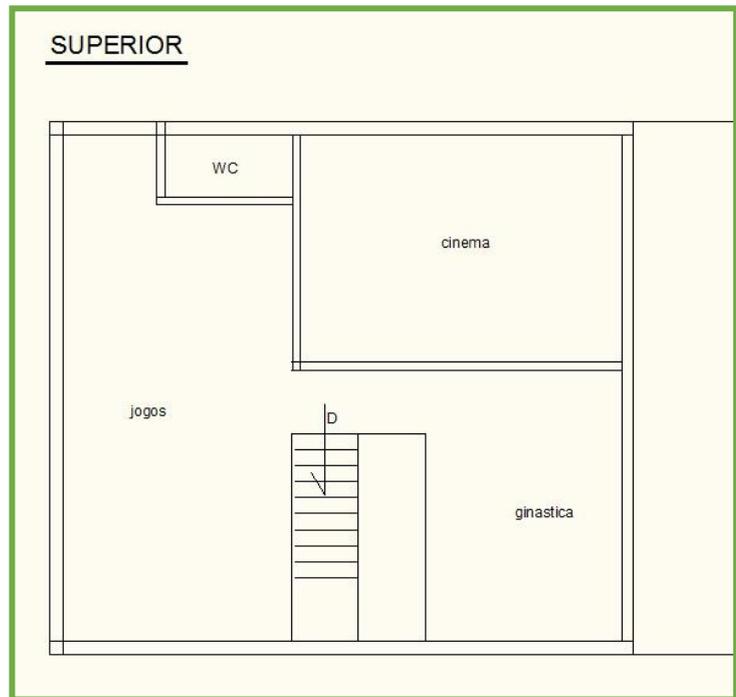




No pavimento superior estão localizados o cinema, a sala de ginastica e sala de jogos.

A área construída perfaz o total de 108,70 metros quadrados.

A edificação é em alvenaria, com acabamento em pintura e cerâmica, piso cerâmico, esquadrias em vidro e madeira.



A fotografia ao lado exibe uma vista da sala de ginástica que se abre para o quintal através de uma pequena sacada.

Pode-se observar o piso cerâmico, as esquadrias em alumínio e vidro e o guarda-corpo em aço-inox.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

Nas imagens abaixo podem ser visualizadas a sala de jogos e o cinema da área de lazer; destaca-se o revestimento do piso em placas cerâmicas na sala de jogos e em carpete no cinema.





O pavimento superior é servido por um lavabo iluminado por claraboia, piso em placas cerâmicas, paredes com papel de parede, com sinais de desgaste, bancada e divisória em mármore travertino e louça sanitária branca; porta de madeira.



Com o presente relato são descritos e ilustrados os padrões de acabamentos da edificação e demais benfeitorias existentes no lote nº. 29.



4. AVALIAÇÃO

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

A avaliação do imóvel descrito anteriormente tem o valor total calculado conforme a metodologia e especificações definidas no item 2.

De acordo com o apresentado no item anterior, a perícia procedeu ao cadastro das áreas construídas existentes no lote avaliando.

As áreas consideradas para terreno e edificações/ benfeitorias são indicadas na tabela abaixo:

Quadro de Áreas:

| | ÁREAS |
|---------------------------|-----------------------|
| TERRENO | 250,00 m ² |
| TÉRREO | 96,87 m ² |
| SUPERIOR | 108,70 m ² |
| SUBSOLO | 73,37 m ² |
| PISCINA/ CASA DE MÁQUINAS | 77,49 m ² |



4.1. ANÁLISE DE MERCADO

O local de situação do imóvel avaliando apresenta características que despertam relativo interesse ao mercado imobiliário, em região predominantemente residencial.

Em diligência nas proximidades constata-se que a oferta de imóveis no entorno é razoável, observando-se muitos lotes de terrenos à venda.

A região está inserida no perímetro urbanizado da cidade de Sorocaba, em ZR1 – Zona Residencial 1 (hachura em *azul claro*), conforme figura encartada abaixo, obtida do Mapa de Zoneamento do Município de Sorocaba.

A quadra onde se situa o imóvel está circulado em preto na imagem, sendo que o condomínio Residencial Granja Olga localiza-se na Avenida São Paulo, via identificada em verde na imagem abaixo.

Zoneamento da região – ZR1





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

Para se ter uma visão ampliada e mais clara da região de situação do imóvel avaliando, segue abaixo uma figura obtida com o auxílio da ferramenta de internet Google Earth.

Conforme se observa a ocupação da região é predominantemente residencial, estando ali localizados vários loteamentos residenciais fechados (condomínios).

A quadra onde se situa o imóvel está circulada em amarelo na imagem, destacando a proximidade com a área verde do Condomínio Residencial Granja Olga.

Ocupação da região



Por se tratar de uma região totalmente urbanizada, observa-se a presença de melhoramentos públicos, tais como energia elétrica domiciliar, água potável, esgoto canalizado, iluminação pública, rede de telefonia, rede de cabeamento lógico e coleta de resíduos sólidos.



O sistema viário da região se encontra totalmente pavimentado, bem como apresenta calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais e sinalização de trânsito.

A região em estudo é dotada ainda de serviços comunitários básicos, tais como escola, serviços gerais, pontos de ônibus, entre outros.

4.2. VALOR DO TERRENO

Em Novembro de 2022 foi realizada a pesquisa imobiliária na região de interesse da cidade de Sorocaba, junto ao loteamento residencial Granja Olga, em busca de lotes de terrenos à venda.

Foram observados vários lotes em oferta representados por terreno, estando todos localizados no condomínio em questão, não sendo observada variação do índice fiscal.

Dessa forma foi possível a composição da amostra constituída de onze (11) elementos válidos em oferta no mercado imobiliário segundo as informações constantes nas fichas encartadas no Anexo.

Seguindo as prescrições normativas exemplificadas no item 2 aplicou-se o tratamento por fatores para homogeneização das características dos elementos amostrais.

O cálculo do valor unitário homogeneizado segue análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra empregando o Software de Engenharia *Geoavaliar Pro* com Análise pela Média e limite de $\pm 30\%$.

O cálculo estatístico seguiu ainda as prescrições normativas, dando uma amplitude no intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa sob Grau de Precisão III, segundo a norma técnica de avaliação.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

Cálculo do valor unitário homogeneizado

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: TERRENO GRANJA OLGA

DATA: 17/11/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,20 | 1,00 | 25,00 | 40,00 | 0,50 | 250,00 | 1,00 | 200,00 |

FATORES

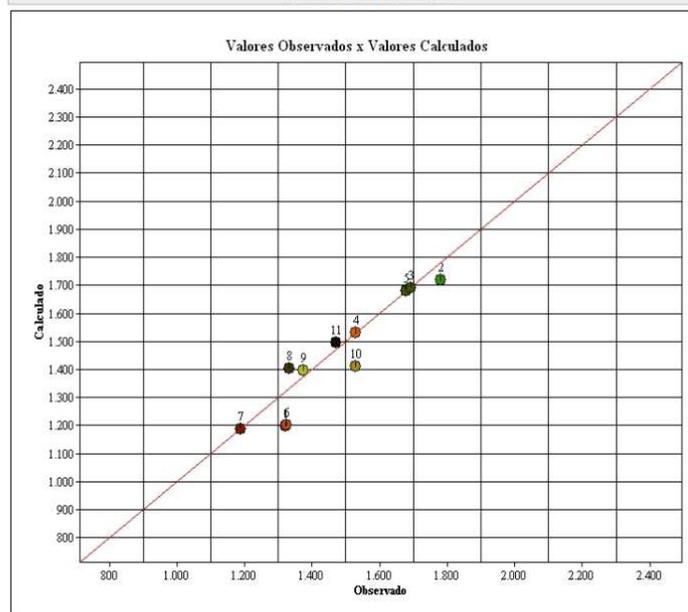
| FATOR | ÍNDICE |
|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 1,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada | 10,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco |

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|--|-----------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | GRANJA OLGA, SN | 1.320,29 | 1.196,50 | 0,9062 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | GRANJA OLGA, SN | 1.782,18 | 1.718,36 | 0,9642 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | GRANJA OLGA, SN | 1.692,00 | 1.692,00 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | GRANJA OLGA, SN | 1.530,00 | 1.530,00 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | GRANJA OLGA, SN | 1.679,04 | 1.679,04 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | GRANJA OLGA, SN | 1.323,53 | 1.200,02 | 0,9067 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | GRANJA OLGA, SN | 1.188,00 | 1.188,00 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8 | GRANJA OLGA, SN | 1.332,00 | 1.402,11 | 1,0526 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9 | GRANJA OLGA, SN | 1.375,00 | 1.398,13 | 1,0168 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | GRANJA OLGA, SN | 1.530,00 | 1.412,47 | 0,9232 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 11 | GRANJA OLGA, SN | 1.470,00 | 1.494,73 | 1,0168 | 1,0000 |

**ADERÊNCIA**

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 1.320,29 | 1.196,50 |
| 2 | 1.782,18 | 1.718,36 |
| 3 | 1.692,00 | 1.692,00 |
| 4 | 1.530,00 | 1.530,00 |
| 5 | 1.679,04 | 1.679,04 |
| 6 | 1.323,53 | 1.200,02 |
| 7 | 1.188,00 | 1.188,00 |
| 8 | 1.332,00 | 1.402,11 |
| 9 | 1.375,00 | 1.398,13 |
| 10 | 1.530,00 | 1.412,47 |
| 11 | 1.470,00 | 1.494,73 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** RUA CELSO MORELLO 15 L29 GRANJA OLGA I SAO PAULO - SP **Data:** 17/11/2022
Cliente: 1009892-60.2017 4VC
Área m²: 250,00 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.474,73
Desvio Padrão: 186,78
- 30%: 1.032,31
+ 30%: 1.917,15

Coefficiente de Variação: 12,6700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.446,49
Desvio Padrão: 198,27
- 30%: 1.012,54
+ 30%: 1.880,43

Coefficiente de Variação: 13,7100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | | 9 |
|--|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---|
| | Completa quanto a todas variáveis analisadas | <input type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento | <input checked="" type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigma | <input type="checkbox"/> | |
| 1 Carac. do imóvel avaliando | | <input type="checkbox"/> | | <input checked="" type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | 2 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | <input type="checkbox"/> | 5 | <input checked="" type="checkbox"/> | 3 | <input type="checkbox"/> | 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> | 2 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25 | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 | <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 "a | <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.446,49

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.446,49000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 361.621,98

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.364,47

INTERVALO MÁXIMO: 1.528,51

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.369,23

INTERVALO MÁXIMO: 1.523,75

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

O valor total do terreno para o imóvel (Vt) será obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área, conforme abaixo:

- Valor Unitário Básico (Vu): R\$ 1.446,49/m²
- Área do terreno (At): 250,00 m²

$$V_t = V_u \times A_t$$

$$V_t = R\$ 361.622,50$$



4.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

De acordo com o demonstrado no item 2 deste trabalho, o valor total das benfeitorias existentes no imóvel será calculado seguindo o Método dos Preços de Venda mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$V_b = V_{ub} \cdot A_b \cdot Foc$$

Com

$$Foc = R + \{ 1 - [0,5 \times (Ir + Ir2)] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$$

Sendo:

V_b = valor total da benfeitoria, em R\$

V_{ub} = valor unitário da benfeitoria, em R\$/m²

A_b = área da benfeitoria, em m²

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

Desse modo, será adotado como valor unitário das construções, o CUB – Custos Unitários Básicos, do SindusCon/ SP com índice de parâmetro para R8N, com valor de **R\$ 1.906,94**, para Novembro/2.022.

Para a depreciação será aplicado o Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, Ross/Heideck, que considera os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação, com os coeficientes do “Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.019”.

A tabela a seguir exhibe as considerações de cálculo aplicadas às benfeitorias edificadas, destacando a classe, padrão e índice multiplicativo correspondente. Consta também a atribuição quanto à idade aparente e o índice para depreciação de acordo com o estado de conservação, frente às condições apresentadas.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

CUB R8N: R\$ 1.906,94

| VALOR ESTIMADO DAS EDIFICAÇÕES: | | | | | | |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|
| Ref | Benfeitoria | CLASSE/GRUPO/PADRÃO | Área [m ²] | Intervalo | R8N [R\$/m ²] | Vub [R\$/m ²] |
| 1 | Térreo | Residencial/ Casa/ Superior | 96,87 | 2,656 | R\$1.906,94 | R\$ 5.064,83 |
| 2 | Superior | Residencial/ Casa/ Superior | 108,70 | 2,656 | R\$1.906,94 | R\$ 5.064,83 |
| 3 | Subsolo | Residencial/ Casa/ Superior | 73,37 | 2,656 | R\$1.906,94 | R\$ 5.064,83 |
| 4 | Piscina/ Casa de Maquinas | | 77,49 | | | R\$ 828,00 |

| Ref | I. Aparente [anos] | Valor Resid (R) | Vida Refer. | Idade Refer (Ir) | Depreciação (d) | Foc | Valor Total |
|--------|--------------------|-----------------|-------------|------------------|-----------------|--------|------------------|
| 1 | 10 | 20% | 70 | 14% | 18,10 | 0,8017 | R\$ 393.338,34 |
| 2 | 10 | 20% | 70 | 14% | 18,10 | 0,8017 | R\$ 441.373,78 |
| 3 | 15 | 20% | 70 | 21% | 33,20 | 0,6649 | R\$ 247.081,34 |
| 4 | 10 | 20% | 70 | 14% | 33,20 | 0,6908 | R\$ 44.322,92 |
| TOTAL: | | | | | | | R\$ 1.126.116,38 |

De acordo com os valores apresentados na tabela acima as benfeitorias edificadas no imóvel representado pelo lote nº. 29 do Executado perfazem a importância total de:

V_b = R\$ 1.126.116,38

4.4. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para terreno e benfeitorias:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

V_i = R\$ 1.487.738,88

O valor de mercado para o imóvel nesta praça de Sorocaba perfaz o total aproximado de **R\$ 1.500.000,00** (um milhão e quinhentos mil reais), para Novembro de 2.022.



5. CONCLUSÃO

Em atendimento à determinação do D. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, o presente Laudo Técnico consistiu em apurar o valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula nº. 97.525 do 1º CRI de Sorocaba.

O imóvel pertencente ao Executado está localizado à Rua Celso Morelo, nº. 15, Jardim Residencial Granja Olga, em Sorocaba/SP.

O lote nº. 29 é parte integrante da casa do Executado, juntamente com os lotes nº.s 30 e 31; mas no lote avaliando encontra-se a área de lazer representada por um quintal com piscina e edificação assobradada.

O lote nº. 29 pode ser devidamente separado do corpo da casa juntamente com as benfeitorias nele edificadas, restando apenas uma pequena parte de uma das prainhas da piscina que ficaria fora dos limites do perímetro, como descrito e ilustrado no item 3.2.

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

O valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)**, para Novembro de 2.022, obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/11.

**6. ENCERRAMENTO**

O presente Laudo Técnico é constituído por 44 (*quarenta e quatro*) páginas impressas e ilustradas somente em seus anversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada; e anexo.

Sorocaba, 17 de Novembro de 2.022.

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



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

ANEXO

Pesquisa Imobiliária



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | | | |
|--|---------------------|---|-------------------|---------------------|-------|
| DADOS DA FICHA 1 | | | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2022 | | | |
| SETOR : | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 | CHAVE GEGRÁFICA : | | |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | | | |
| ENDEREÇO : GRANJA OLGA | | NÚMERO : SN | | | |
| COMP. : | BARRO : GRANJA OLGA | CIDADE : SAO PAULO - SP | | | |
| CEP : | UF : SP | | | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | | | | | |
| DADOS DO TERRENO | | | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 409,00 | TESTADA - (ct) m | 16,36 | PROF. EQUIV. (Pe) : | 25,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular | ESQUINA : | Sim |
| TOPOGRAFIA : | plano | | | | |
| CONSISTÊNCIA : | seco | | | | |
| SEM CONSTRUÇÃO | | | | | |

| FATORES ADICIONAIS | | | | | |
|---------------------------|------------------------|---------------------|------------|-----------------------|------|
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 | ADICIONAL 03: | 1,00 |
| ADICIONAL 04: | 1,00 | ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | | | |
| NATUREZA : | Oferta | VALOR VENDA (R\$) : | 600.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : | 0,00 |
| IMOBILIÁRIA : | AE PATRIMÔNIO | | | | |
| CONTATO : | TELEFONE : 11-60110787 | | | | |
| OBSERVAÇÃO : | | | | | |

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | | | |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|------|----------------------|----------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | | | |
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 1.320,29 |
| TESTADA Cf : | -0,09 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1.196,50 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,9062 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 0,9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | | | |

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-academia-granja-olga-sorocaba-sp-409m2-id-2516580395/>





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|-------------------|
| DADOS DA FICHA 2 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2022 | |
| SETOR : | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 | CHAVE GEGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : GRANJA OLGA | | NÚMERO : SN | |
| COMP. : | BARRO : GRANJA OLGA | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 303,00 | TESTADA - (ct) m | 12,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular |
| TOPOGRAFIA : | plano | ESQUINA : | Sim |
| CONSISTÊNCIA : | seca | | |
| SEM CONSTRUÇÃO | | | |
| FATORES ADICIONAIS | | | |
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 |
| ADICIONAL 03: | 1,00 | ADICIONAL 04: | 1,00 |
| ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA : Oferta | VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 | |
| MOBIILIÁRIA : | LAG | | |
| CONTATO : | | TELEFONE : 11-50110787 | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALEIAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 |
| TESTADA Cf : | -0,04 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | |
| | | VALOR UNITÁRIO : | 1.782,18 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1.718,36 |
| | | VARIAÇÃO : | 0,9642 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0000 |

<https://www.lagcondominios.com.br/imovel/terreno-de-303-m-condominio-granja-olga-ii-sorocaba-a-venda-por-r-600-000/TE4825-LAB?from=sale>





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|--------------------|
| DADOS DA FICHA 3 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2022 | |
| SETOR : | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : GRANJA OLGA | | NÚMERO : SN | |
| COMP.: | BARRO : GRANJA OLGA | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m ² : | 250,00 | TESTADA - (ct) m | 10,00 |
| PROF. EQUIV. (Pe): | | | 25,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular |
| TOPOGRAFIA : | plano | ESQUINA : | Não |
| CONSISTÊNCIA : | seca | | |
| SEM CONSTRUÇÃO | | | |
| FATORES ADICIONAIS | | | |
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 |
| ADICIONAL 03: | 1,00 | ADICIONAL 04: | 1,00 |
| ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA : Oferta | VALOR VENDA (R\$) : 470.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 | |
| IMOBILIÁRIA : | RENATO | | |
| CONTATO : | | TELEFONE : 11-50110787 | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 |
| TESTADA Ct : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | |
| | | VALOR UNITÁRIO : | 1.692,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1.692,00 |
| | | VARIAÇÃO : | 1,0000 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0000 |

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-seguranca-interna-granja-olga-sorocaba-sp-250m2-id-2584574644/>





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|---------------------|---|---------------------------------|
| DADOS DA FICHA 4 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2022 | |
| SETOR : | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : GRANJA OLGA | | NÚMERO : 5N | |
| COMP.: | BARRO : GRANJA OLGA | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | | | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 250,00 | TESTADA - (ct) m | 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular ESQUINA : Não |
| TOPOGRAFIA : | plano | | |
| CONSISTÊNCIA : | seca | | |
| SEM CONSTRUÇÃO | | | |

| FATORES ADICIONAIS | | | |
|---------------------------|--------------------------------|----------------------------|------|
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 |
| ADICIONAL 03: | 1,00 | ADICIONAL 04: | 1,00 |
| ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA : Oferta | VALOR VENDA (R\$) : 425.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 | |
| IMOBILIÁRIA : | RAPFL | | |
| CONTATO : | | TELEFONE : 11-50110787 | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|----------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | |
| | | VALOR UNITÁRIO : | 1.530,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1.530,00 |
| | | VARIAÇÃO : | 1,0000 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0000 |

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/granja-olga-2951250430.html>





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|----------------------|---|-------------------|
| DADOS DA FICHA 5 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2022 | |
| SETOR : | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 | CHAVE GEGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : GRANJA OLGA | | NÚMERO : 5N | |
| COMP. : | BARRIO : GRANJA OLGA | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | | | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m ² : | 250,00 | TESTADA - (ct) m | 10,00 |
| | | PROF. EQUIV. (Pe) : | 25,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular |
| TOPOGRAFIA : | plano | ESQUINA : | Não |
| CONSISTÊNCIA : | seco | | |
| SEM CONSTRUÇÃO | | | |

| FATORES ADICIONAIS | | | |
|---------------------------|------------------------|-----------------------|------------|
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 |
| ADICIONAL 03: | 1,00 | ADICIONAL 04: | 1,00 |
| ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA : | Oferta | VALOR VENDA (R\$) : | 466.400,00 |
| | | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : | 0,00 |
| MOBILIÁRIA : | PAULA SANTOS | | |
| CONTATO : | TELEFONE : 11-50110787 | | |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|----------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Flac : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | |
| | | VALOR UNITÁRIO : | 1.679,04 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1.679,04 |
| | | VARIAÇÃO : | 1,0000 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0000 |

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-250-m-sup2--por-r\\$466.400-2971573493.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-250-m-sup2--por-r$466.400-2971573493.html)





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | | | |
|--|--|--|---|-----------------------|----------|
| DADOS DA FICHA 6 | | | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2022 | | |
| SETOR : | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 | CHAVE GEOGRÁFICA : | | |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | | | |
| ENDEREÇO : GRANJA OLGA | | | NÚMERO : SN | | |
| COMP. : | BAIRRO : GRANJA OLGA | | CIDADE : SAO PAULO - SP | | |
| CEP : | UF : SP | | | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | | | |
| DADOS DO TERRENO | | | | | |
| ÁREA (Ar) m ² : | 408,00 | TESTADA - (cf) m | 16,32 | PROF. EQUIV. (Pe) : | 25,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular | ESQUINA : | Não |
| TOPOGRAFIA : | plano | | | | |
| CONSISTÊNCIA : | seca | | | | |
| SEM CONSTRUÇÃO | | | | | |
| FATORES ADICIONAIS | | | | | |
| ADICIONAL 01 : | 1,00 | ADICIONAL 02 : | 1,00 | ADICIONAL 03 : | 1,00 |
| ADICIONAL 04 : | 1,00 | ADICIONAL 05 : | 1,00 | ADICIONAL 06 : | 1,00 |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | | | |
| NATUREZA : | Oferta | VALOR VENDA (R\$) : | 600.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : | 0,00 |
| MOBILIÁRIA : | GAT | | | | |
| CONTATO : | | TELEFONE : 11-50110787 | | | |
| OBSERVAÇÃO : | | | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | | |
| LOCALIZAÇÃO Hoc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 1.323,53 |
| TESTADA Cf : | -0,09 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1.200,02 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,9067 |
| FRENTES MÚLTIPAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 0,9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | | | |

https://imovel.mercadolibre.com.br/MLB-2822507456-terreno-em-condominio-a-venda-no-granja-olga-i-sorocabasp-tc02791-34252033- JM#position=17&search_layout=grid&type=item&tracking_id=38575fc7-aec2-4630-9c9d-6da0fdcd1847



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|--------------------|
| DADOS DA FICHA 7 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2022 | |
| SETOR : | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : GRANJA OLGA | | NÚMERO : SN | |
| COMP. : | BAIRRO : GRANJA OLGA | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m ² : | 250,00 | TESTADA - (cf) m | 10,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular |
| TOPOGRAFIA : | plano | ESQUINA : | Não |
| CONSISTÊNCIA : | seco | | |
| SEM CONSTRUÇÃO | | | |
| FATORES ADICIONAIS | | | |
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 |
| ADICIONAL 03: | 1,00 | ADICIONAL 04: | 1,00 |
| ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA : | Oferta | VALOR VENDA (R\$) : | 330.000,00 |
| IMOBILIÁRIA : | SOROCABA PRIME | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : | 0,00 |
| CONTATO : | | TELEFONE : | 11-50110787 |
| OBSERVAÇÃO : | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | |
| | | VALOR UNITÁRIO : | 1.188,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1.188,00 |
| | | VARIAÇÃO : | 1,0000 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0000 |

<https://gruposorocabaprimeimoveis.com.br/comprar/sp/sorocaba/granja-olga-i/terreno/67640684>



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | | | |
|--|----------------------|--|---|---|------------------------|
| DADOS DA FICHA 8 | | | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2022 | | |
| SETOR : | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 | CHAVE GEGRÁFICA : | | |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | | | |
| ENDEREÇO : GRANJA OLGA | | | NÚMERO : SN | | |
| COMP. : | BAIRRO : GRANJA OLGA | | CIDADE : SAO PAULO - SP | | |
| CEP : | UF : SP | | | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 250,00 | TESTADA - (cf) m | 10,00 | PROF. EQUIV. (Pe) : | 25,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular | ESQUINA : | Não |
| TOPOGRAFIA : | em acliv e até 5% | | | | |
| CONSISTÊNCIA : | seca | | | | |
| SEM CONSTRUÇÃO | | | | | |
| FATORES ADICIONAIS | | | | | |
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 | ADICIONAL 03: | 1,00 |
| ADICIONAL 04: | 1,00 | ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | | | |
| NATUREZA : | Oferta | VALOR VENDA (R\$) : | 370.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : | 0,00 |
| MOBILIÁRIA : | TENEA | | | | |
| CONTATO : | | | | | TELEFONE : 11-50110787 |
| OBSERVAÇÃO : | | | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | | | |
| LOCALIZAÇÃO Flac : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 1.332,00 |
| TESTADA Cf : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1.402,11 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 1,0526 |
| 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 : | 0,05 | | | | |

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-250-m-a-venda-no-granja-olga-em-sorocaba-2950324817.html>





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | | | |
|--|--|---|--------------------|---------------------|-------|
| DADOS DA FICHA 9 | | | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2022 | | | |
| SETOR : | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 | CHAVE GEOGRÁFICA : | | |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | | | |
| ENDEREÇO : GRANJA OLGA | | NÚMERO : 3N | | | |
| COMP. : | BAIRRO : GRANJA OLGA | CIDADE : SAO PAULO - SP | | | |
| CEP : | UF : SP | | | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | | | |
| DADOS DO TERRENO | | | | | |
| ÁREA (Ar) m ² : | 360,00 | TESTADA - (ct) m | 12,00 | PROF. EQUIV. (Pe) : | 30,00 |
| ACESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular | ESQUINA : | Não |
| TOPOGRAFIA : | em aclive até 5% | | | | |
| CONSISTÊNCIA : | seco | | | | |
| SEM CONSTRUÇÃO | | | | | |

| FATORES ADICIONAIS | | | | | |
|---------------------------|------------------------|---------------------|------------|-----------------------|------|
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 | ADICIONAL 03: | 1,00 |
| ADICIONAL 04: | 1,00 | ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | | | |
| NATUREZA : | Oferta | VALOR VENDA (R\$) : | 550.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : | 0,00 |
| IMOBILIÁRIA : | PLUS | | | | |
| CONTATO : | TELEFONE : 11-50110787 | | | | |
| OBSERVAÇÃO : | | | | | |

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | | | |
|-----------------------------|-------|--------------------|------|----------------------|----------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 1.375,00 |
| TESTADA Cf : | -0,04 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1.398,13 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 1,0168 |
| 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 : | 0,05 | | | | |

https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-2743596192-terreno-de-condominio-condominio-granja-olga-iii-sorocaba-r-550-mil-cod-217317-v217317-JM#position=20&search_layout=grid&type=item&tracking_id=38575fc7-aec2-4630-9c9d-6da0fdcd1847





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|--------------------|
| DADOS DA FICHA 10 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2022 | |
| SETOR : | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : GRANJA OLGA | | NÚMERO : SN | |
| COMP. : | BAIRRO : GRANJA OLGA | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 500,00 | TESTADA - (ct) m | 20,00 |
| ACCESSIBILIDADE : | Direta | PROF. EQUIV. (Pe) : | 25,00 |
| TOPOGRAFIA : | em alicive até 5% | FORMATO : | Regular |
| CONSISTÊNCIA : | seco | ESQUINA : | Não |
| SEM CONSTRUÇÃO | | | |

FATORES ADICIONAIS

| | | | | | |
|---------------|------|---------------|------|---------------|------|
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 | ADICIONAL 03: | 1,00 |
| ADICIONAL 04: | 1,00 | ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |

DADOS DA TRANSAÇÃO

| | | | | | |
|--------------|--------|------------------------|------------|-----------------------|------|
| NATUREZA : | Oferta | VALOR VENDA (R\$) : | 850.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : | 0,00 |
| MOBILIÁRIA : | LAG | | | | |
| CONTATO : | | TELEFONE : 11-50110787 | | | |
| OBSERVAÇÃO : | | | | | |

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 |
| TESTADA Cf : | -0,13 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ff : | 0,05 | |
| | | VALOR UNITÁRIO : 1.530,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.412,47 |
| | | VARIAÇÃO : 0,9232 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999 |

<https://www.lagcondominios.com.br/imovel/terreno-de-500-m-condominio-granja-olga-iii-sorocaba-a-venda-por-r-850-000/TE2528-LAB?from=sale>





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|---|-------------------|
| DADOS DA FICHA 11 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/11/2022 | |
| SETOR : | QUADRA : | ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 | CHAVE GEGRÁFICA : |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO : GRANJA OLGA | | NÚMERO : SN | |
| COMP. : | BAIRRO : GRANJA OLGA | CIDADE : SAO PAULO - SP | |
| CEP : | UF : SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m ² : | 300,00 | TESTADA - (ct) m | 12,00 |
| ACCESSIBILIDADE : | Direta | FORMATO : | Regular |
| TOPOGRAFIA : | em aclive até 5% | ESQUINA : | Não |
| CONSISTÊNCIA : | seco | | |
| SEM CONSTRUÇÃO | | | |

| FATORES ADICIONAIS | | | |
|---------------------------|--------|-----------------------|-------------|
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 |
| ADICIONAL 03: | 1,00 | ADICIONAL 04: | 1,00 |
| ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA : | Oferta | VALOR VENDA (R\$) : | 490.000,00 |
| IMOBILIÁRIA : | LAG | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : | 0,00 |
| CONTATO : | | TELEFONE : | 11-50110787 |
| OBSERVAÇÃO : | | | |

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|----------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Hoc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 |
| TESTADA Cf : | -0,04 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,05 | | |
| | | VALOR UNITÁRIO : | 1,470,00 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : | 1,494,73 |
| | | VARIAÇÃO : | 1,0168 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1,0000 |

<https://www.lagcondominios.com.br/imovel/terreno-de-300-m-condominio-granja-olga-iii-sorocaba-a-venda-por-r-490-000/TE4715-LAB?from=sale>

