— PERÍCIAS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA —
ENG º
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO
PÓS-GRADUADO FAAP/IBAPE EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA - CREA-SP Nº 148.005/D

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

Autos n° 1006296-39.2015.8.26.0602

José Eduardo Molineiro, engenheiro civil pós-graduado em perícias de engenharia pelo IBAPE/FAAP, com demais credenciais reconhecidas perante este M. D. Juízo, nomeado para instruir tecnicamente os Autos de AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL proposta por ITAÚ UNIBANCO S/A em face de HIDRÁULICA REI LTDA. LAUDIO MARCHESE, 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: 08/08/2019

fone cel. (015) 99776-1500 e-mail: engenheiromolineiro@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

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. – Procedimento Avaliatório – Terreno 4
1.3.3. – Procedimento Avaliatório – Construção 6
2. – O OBJETO AVALIADO 9
3. – VISTORIA 9
3.1. – ACOMPANHAMENTO À VISTORIA 9
3.2. – LOCALIZAÇÃO E ASPECTOS GERAIS 10
3.3. – A VIA PÚBLICA CONFRONTANTE 12
3.4. – O IMÓVEL PROPRIAMENTE DITO 12
3.4.1. – O Terreno 12
3.4.2. – A Edificação 13
4. – DIAGNÓSTICO DE MERCADO 31
5. – CÁLCULOS E VALOR FINAL 32
5.1. – ELEMENTOS DE PESQUISA 32
5.2. – TRATAMENTO MATEMÁTICOS - TERRENO 43
5.3. – VALOR DAS CONSTRUÇÕES 46
5.3.1. – Galpão Depósito 46
5.3.2. – Galpão de Atendimento 46
5.3.3. – Mezanino 46
5.3.4. - Cobertura - Lateral 46
5.3.5. – Cobertura – Fundos 47
5.3.6 – Anexos (copa e banheiros externos) 47
5.3.7. – Valor Total das Construções 47
5.4. – VALOR TOTAL DO IMÓVEL 47
6. – CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS FINAIS 48
7. – ENCERRAMENTO 48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

1 – PRESSUPOSTOS

1.1 – ÂMBITO DA PERÍCIA

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

1.2 – PROTOCOLO TÉCNICO

Será observada a seguinte sequência de atividades:

- interação da perícia sobre o debate técnico instalado nos autos;
- verificação do setor geoeconômico da localidade; ocupação e desenvolvimento;
- vistoria ao entorno – malha urbana, categoria do bairro, frequência do transporte coletivo urbano, diversidade e intensidade do comércio local e outras facilidades, proximidade aos polos de importância etc.;
- vistoria ao imóvel - terreno: dimensões, topografia, consistência e potencialidades de melhor aproveitamento, etc.
- vistoria ao imóvel - edificações: tipificação e determinação da idade aparente das edificações primárias, secundárias anexos e dependências;
- pesquisa de valores praticados em terrenos e lotes similares;
- compilação e tratamento matemático das informações; cálculos metodizados; aferição do valor buscado.

1.3 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

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 Avaliações de Imóveis Urbanos: 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 – Procedimento Avaliatório – Terreno

- Método Comparativo de Dados de Mercado a aferição pelo conhecimento dos valores de propriedades em oferta ou já transacionadas de condições físicas e de localização equiparáveis ao terreno em análise, tomados em fontes confiáveis.

- Tratamento por fatores ajusta os dados da pesquisa à situação paradigma através da seguinte fórmula:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) \ldots + (F_n - 1)]\}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

- Fator de testada ou coeficiente de frente (Cf) - função exponencial estabelecida entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_p \div F_r)^{f} \; F_p)^{f}$$

Na situação de: $F_r/2 \leq F_p \leq 2\,F_r$

E se (Fp) estiver fora do intervalo acima:

$F_p < F_r/2 \Rightarrow$ (Cf) (adotado) = $F_r/2$;

$F_p > 2F_r \Rightarrow$ (Cf) (adotado) = $2F_r$;

- Fator de profundidade decorre da interação que a profundidade determina à valia do terreno e vale segundo a relação exponencial entre a profundidade equivalente (Pe) - resultante da divisão entre área do lote e a sua medida de fundos - e as profundidades limites (mínima e máxima) indicadas para as zonas (Pmi e Pma). No intervalo entre tais limites o fator profundidade equivale à unidade (1,00).

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

$$C_p = (P_e \div P_{mi})^{p}$$

E se (Fp) estiver fora do intervalo acima:

$P_e < \frac{1}{2}\,P_{mi} \Rightarrow$ (Cp) (adotado) = 2p;

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

- Fator de Topografia pondera as condições apresentadas pelo relevo e pelo perfil topográfico dos terrenos, prevendo as eventuais intervenções realizadas para a implantação das construções nele eventualmente inseridas para o enquadramento do terreno dada a sua topografia se estabelece segundo a grade abaixo:

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

1.3.3 – Procedimento Avaliatório – Construção

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

$$V_b = A \times Vu \times K_d \times F_t$$

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")

K_d = Coeficiente de depreciação

F_t = Fator de Tipificação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

- Coeficiente de Depreciação (Kd) representa a fração percentual de perda de expectativa de vida útil da estrutura mediante as suas condições de conservação. Sua aferição foi realizada por Ross-Heidecke na tabela abaixo:

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	0802	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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

- 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 fornecidos na tabela abaixo.

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO		INTERVALO DE VALORES		
				mínimo	médio	máximo
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACO -	1.1.1 - Padrão Rustico		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/ INDUSTRIAL	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
		2.1.5 - Padrão Luxo		Acima de 3,61		
	GRUPO 2.2 - GALPÃO -	2.2.3 - Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480
		2.2.4 - Padrão Simples		0,492	0,726	0,960
		2.2.5 - Padrão Médio		0,972	1,326	1,680
		2.2.6 - Padrão Superior		Acima de 1,41		
ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA -	2.2.4 - Padrão Simples		0,060	0,120	0,180
		2.2.5 - Padrão Médio		0,192	0,246	0,300
		2.2.6 - Padrão Superior		0,312	0,456	0,600

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

2 – O OBJETO AVALIADO

Referido bem se encontra registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba- S.P., matrícula nº 101.406 do 1º CRI, com a seguinte descrição:

> "Um Terreno designado por lote F, da planta do desmembramento elaborada por Felix Calvo Ramires e outros, efetuado na Gleba A-1ª, do desdobro também de propriedade de Felix Calvo Ramires e outros, situado no Bairro da Árvore Grande, nesta cidade. Faz frente para a Avenida Engenheiro Carlos Reinaldo Mendes, lado par, onde mede 22,00 metros; no lado direito, no sentido de quem da referida avenida olha para o imóvel, mede 130,00 metros; confrontando com o lote E, no lado esquerdo, na mesma posição, mede 123,50 metros, confrontando com o lote G, ambos da mesma planta do desmembramento, e nos fundos mede 25,93 metros, com o rumo NE, confrontando com a FEPASA, encerrando a área de 2.966,74 m2. Sobre o aludido terreno existe uma faixa não edificante de 15,00 metros de largura ao longo da via férrea da FEPASA.".

3 – VISTORIA

3.1 – ACOMPANHAMENTO À VISTORIA

O início à inspeção do imóvel deu-se na data e hora agendadas nos autos, estando presentes este subscritor, assistido pelo engº Thiago Jorge Christiano e pela sra. Eliana R. Molineiro; e pela autoria o Sr. Henrique Pagnani, como preposto do Banco Itaú. Pelos requeridos ninguém compareceu e a perícia adentrou ao prédio supondo estar sendo aguardada em seu interior, já que a porta frontal detinha uma

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

abertura que permitia o ingresso de pessoas. Percorrido o prédio sem haver ninguém no interior, valemo-nos da oportunidade para extrair as fotos que se estampam neste estudo.

3.2 – LOCALIZAÇÃO E ASPECTOS GERAIS

– Ficha Técnica

situaçãoSITUAÇÃO: Urbana
DISPOSIÇÃO NO PERÍMETRO URBANO: nordeste
ZONEAMENTO: ZR2 (Zona Residencial)
ADENSAMENTO POPULACIONAL: alto
PREDOMINÂNCIA NA LOCALIDADE: misto/comercial
PADRÃO DA LOCALIDADE: médio
DISTÂNCIA AO CENTRO DA CIDADE: 5.300 metros
COMÉRCIO ADJACENTE: regular e ativo

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)	( )	( )

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

3.3 – A VIA PÚBLICA CONFRONTANTE

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Água.....	(x)
Esgoto.....	(x)
Luz.....	(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)

A Avenida engº Carlos Reinaldo Mendes promove a interligação de polos importantes da cidade, como a Rodovia Senador José Ermírio de Moraes ao centro. Significativa parcela do movimento da referida rua se dá em função do acesso a Prefeitura Municipal de Sorocaba, FATEC, ao comércio ao redor, etc.

Comentário: (↑) Vista da Av. Engº Carlos Reinaldo Mendes no sentido bairro/centro, onde se localiza o imóvel avaliando à esquerda. É dotada de todos os melhoramentos públicos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

Comentário: (⬆) Vista da Av. Engº Carlos Reinaldo Mendes sentido centro/bairro onde se localiza o imóvel avaliando.

3.4 – O IMÓVEL PROPRIAMENTE DITO

3.4.1 – O Terreno

– Ficha Técnica

CARACTERIZAÇÃO: N° 1.290
DISPOSIÇÃO: meio da quadra
FECHAMENTO: total
FORMATO: Irregular
TOPOGRAFIA: plano
SUPERFÍCIE: seca
TESTADA: 22,00 metros
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE: 25,93 metros
ÁREA TOTAL: 2.966,74 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

3.4.2 – A Edificação

- Ficha Técnica:

IDENTIFICAÇÃO: n° 1.290

CARACTERÍSTICA: Galpão

USO ATUAL: Sem Habitação

N° DE PAVIMENTOS: 01 (um)

PADRÃO PREDOMINANTE: médio

CONDIÇÕES GERAIS: íntegra

VEDAÇÃO: blocos de cimento

COBERTURA: telhas metálicas e fibrocimento

ESQUADRIAS: metal

ÁREA DA EDIFICAÇÃO: galpão 1.395,48 m², mezanino 163,00 m², coberturas 352,12m², anexos 70,61m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

Comentário: (➡) Fachada do imóvel avaliando cuja parede frontal é revestida por plaquetas cerâmicas e portas metálicas de enrolar. O recuo frontal utilizado como estacionamento para clientes e um portão lateral de acesso.

Comentário: (⬅) Vista interna da frente do galpão com várias partes do forro acartonado avariado, fiações e partes retiradas, mostrando o estado de depreciação.

Comentário: (➡) Vista interna da porção frontal do imóvel tendo ao fundo a escada de acesso ao mezanino. Forro afetado e com muitas placas acartonadas de gesso subtraídas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

Comentário: (➡) O salão de atendimento visto sob outro ângulo cujas placas acartonadas de gesso foram suprimidas.

Comentário: (⬅) O mezanino é observado a partir do salão de atendimento. É constituído por cinco salas e banheiros.

Comentário: (➡) O balcão de atendimento foi construído em alvenaria revestido por pastilhas cerâmicas e o estado de conservação é regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

Comentário: (➡) vista detalhada da danificação do forro. Aberturas com tubulação visível e afiações danificadas.

Comentário: (⬅) O banheiro feminino para clientes, têm as paredes integralmente revestidas por azulejos decorados e no piso foi adotado revestimento cerâmico. Possuí acessórios (vaso e pia) de boa qualidade. Estado de conservação bom.

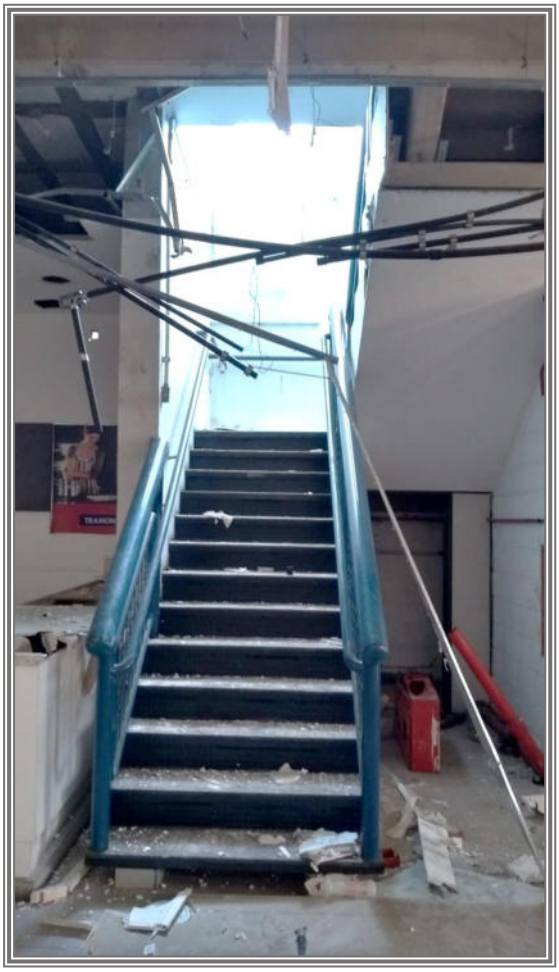
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

Comentário: (➡): O banheiro masculino para clientes instalado no salão de atendimento tem as paredes integralmente revestidas com azulejos. Os acessórios são de boa qualidade e o estado de conservação é bom.

Comentário: (➡) No salão principal foi feito uma divisória tipo "drywall" para impedir a exposição visual das caixas de disjuntores

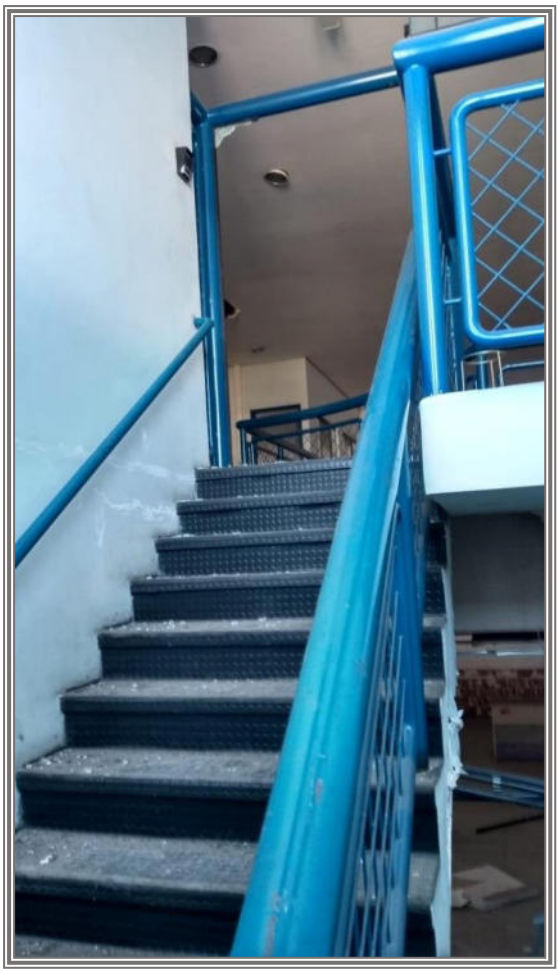
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

Comentário: (➡) Espaço com as caixas de disjuntores e outras instalações elétricas.



Comentário: (⬅) A escada metálica revestida com piso de borracha dá acesso ao mezanino.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.



Comentário: (➡) Acesso ao mezanino. Toda a extensão da escadaria possuí corrimão metálico e piso revestido com revestimento de borracha.

Comentário: (➡) Área de circulação do mezanino e acesso às salas de reuniões e administração. (forro avariado).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

Comentário: (↑) Sala de "administração" possui janelas de esquadria metálica e vidro temperado. Muitas peças de piso encontram-se destacados juntamente com o rodapé.

Comentário: (↑) Sala de reunião com janelas de esquadria metálica, pisos cerâmicos destacados, conduítes externos e acabamento de gesso danificado (indicado por setas).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

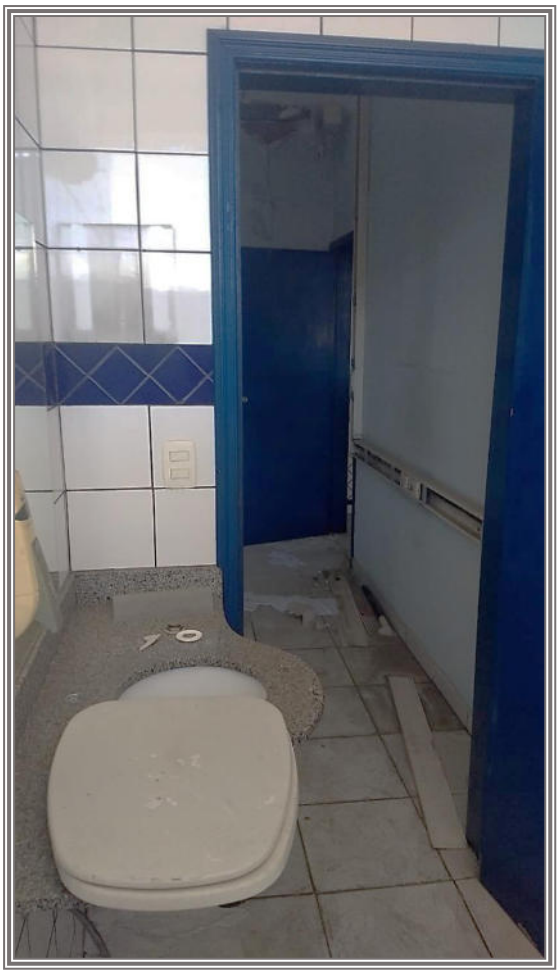
Comentário: (⬅) Uma das salas do mezanino apresenta um compartimento menor de uso diverso. O forro está bastante danificado e grande parte do piso cerâmico está destacado.

Comentário: (➡) Visada de outra sala do mezanino que se encontra nas mesmas condições de conservação das demais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

ENG º
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO
— PERÍCIAS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA —
PÓS-GRADUADO FAAP/IBAPE EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA - CREA-SP Nº 148.005/D

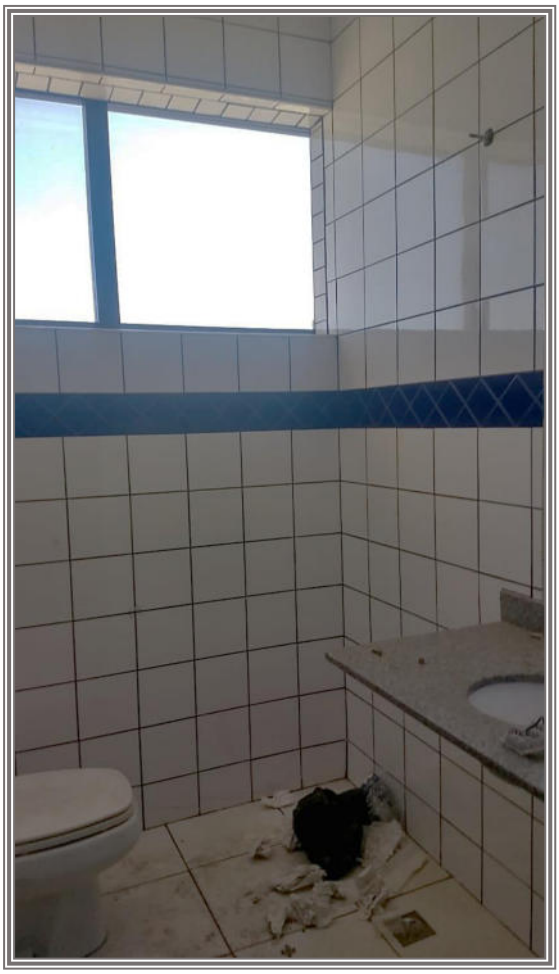
Comentário: (➡) Um dos banheiros que serve as salas do mezanino, têm as paredes integralmente revestidas por azulejos de primeira linha e no piso foi adotado revestimento cerâmico. Possuí acessórios (vaso e pia) de boa qualidade. Estado de conservação é regular.



Comentário: (⬅) O mesmo banheiro é visto sob outro ângulo tendo ao fundo o hall de acesso a ele.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

ENG º
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO
— PERÍCIAS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA —
PÓS-GRADUADO FAAP/IBAPE EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA - CREA-SP Nº 148.005/D

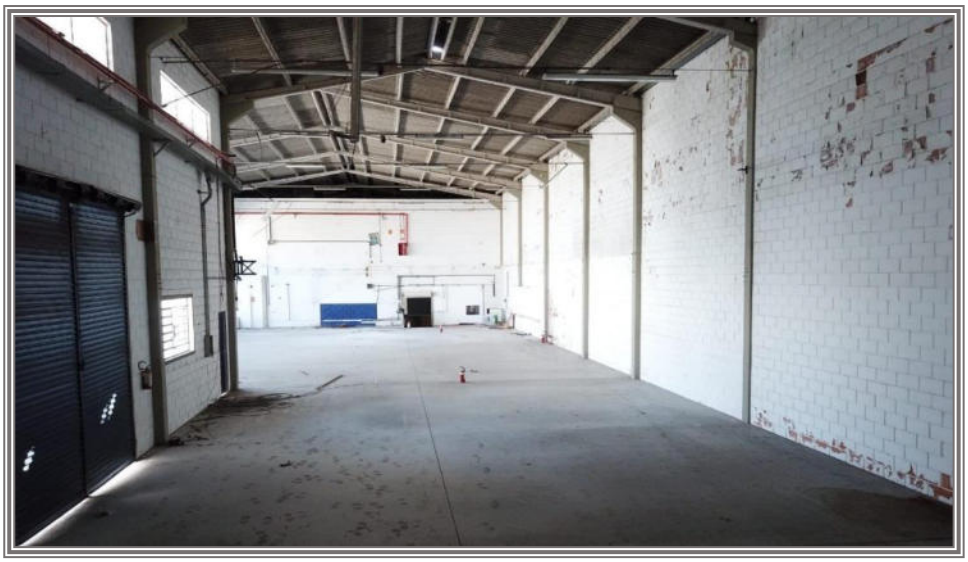


Comentário: (⬅) O segundo banheiro do mezanino mantém o mesmo acabamento e estado de conservação daquele visto na imagem anterior.

Comentário: (➡) Panorama do galpão utilizado para depósito e despacho de mercadorias. Foi construído com estrutura pré-moldada e fechamento com blocos de cimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

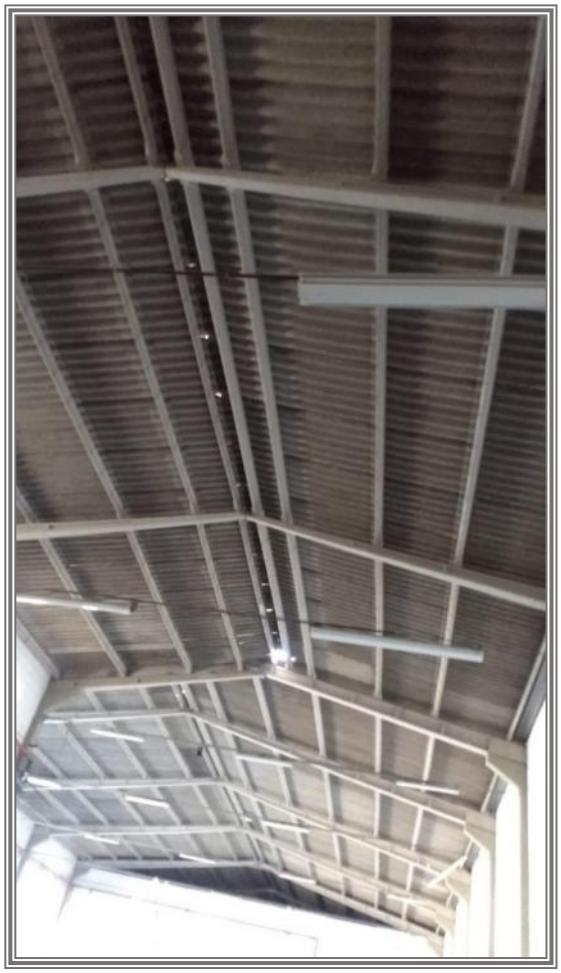
Comentário: (➡) O galpão visto dos fundos para a frente. O piso em cimento alisado está em condições regulares de conservação. e vigas de concreto pré-moldado.



Comentário: (⬅) O galpão de expedição possui um formato em "L" sendo o corredor dos fundos a parte mais estreita.

Comentário: (➡) A iluminação natural do galpão é proporcionada por vários vitrôs metálicos basculante.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.



Comentário: (➡) A cobertura do galpão foi executada com telhas de fibrocimento e sustentadas em vigas pré-moldadas.

Nos fundos do terreno foram construídos 02 banheiros (masculino e feminino), um refeitório para atender aos funcionários, uma sala de "manutenção", uma caixa d'água cilíndrica e uma cobertura metálica desmontável.

Comentário: (➡) Tomada em aproximação da cobertura metálica posicionada nos fundos do terreno.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

Comentário: (↑) A caixa d'água cilíndrica é metálica. Destaque para as telhas de fibrocimento deslocadas da sala de manutenção.

Comentário: (↑) Da direita para a esquerda visualizamos a sala de manutenção, banheiro feminino e masculino e refeitório.

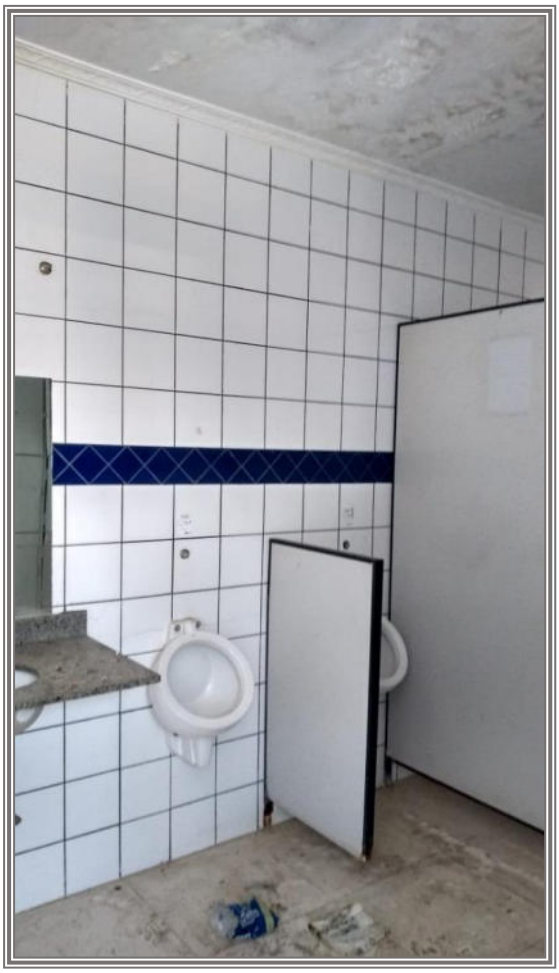
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

ENG º
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO
— PERÍCIAS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA —
PÓS-GRADUADO FAAP/IBAPE EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA - CREA-SP Nº 148.005/D

Comentário: (➡) Vista da sala de manutenção cujas paredes são revestidas por argamassa desempenada.

Comentário: (⬅) O banheiro feminino possui divisórias removíveis. As paredes são integralmente revestidas por azulejos e o piso por peças cerâmicas de padrão comercial. Estado de conservação é regular. As luminárias foram subtraídas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.



Comentário: (⬅) O acabamento e o estado de conservação do banheiro masculino não diferem daquele adotado no BWC feminino.

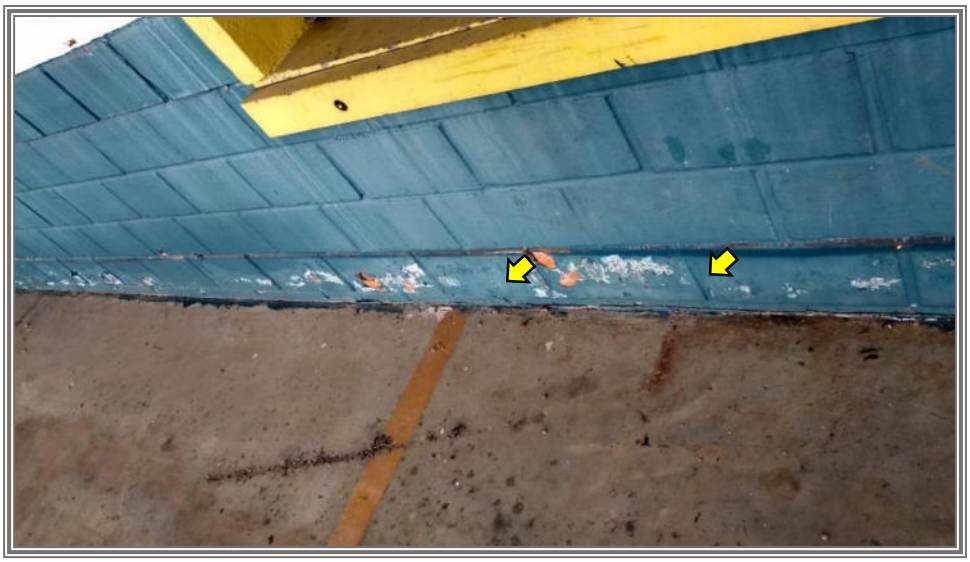
Comentário: (➡) O refeitório é dotado de pia e gabinete. As paredes são revestidas por azulejos na mesma padronagem dos banheiros. O estado de conservação é regular.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

Comentário: (➡) Vista da parte lateral do galpão (Acesso de carga e descarga) com cobertura metálica desmontável e portas metálicas de enrolar.

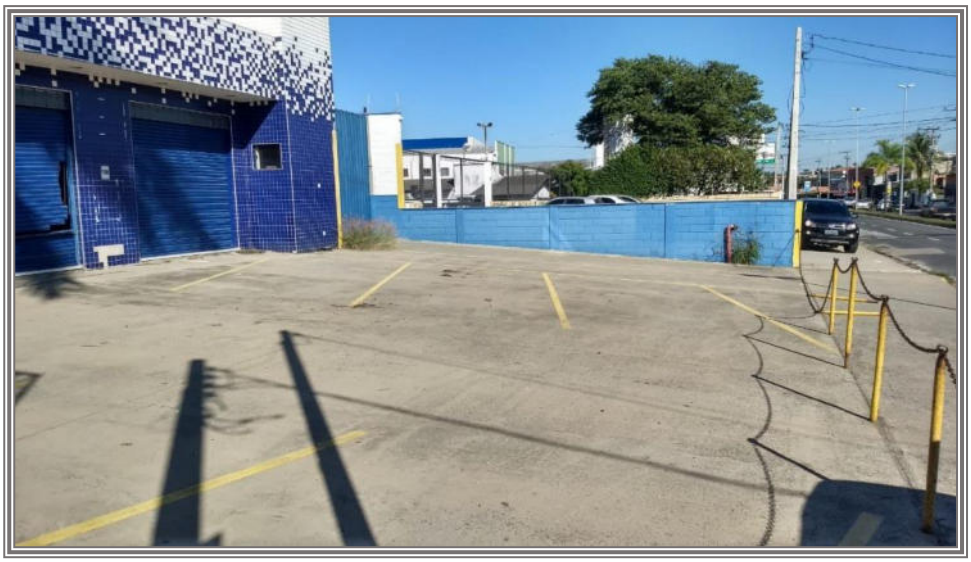
Comentário: (⬅) A parede externa apresenta uma trinca em ângulo de 45º

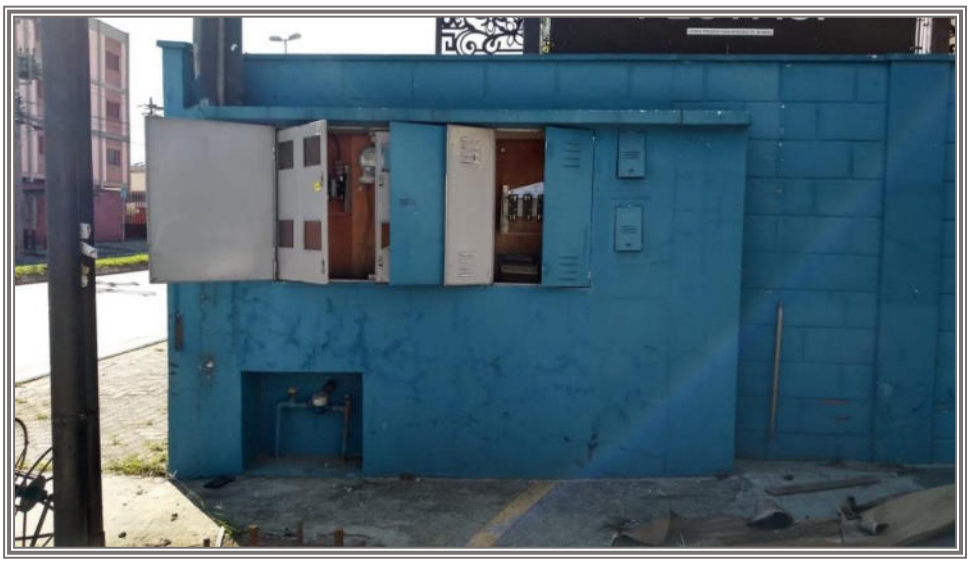
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.



Comentário: (➡) Na junção piso/parede há uma trinca que revela um afundamento.

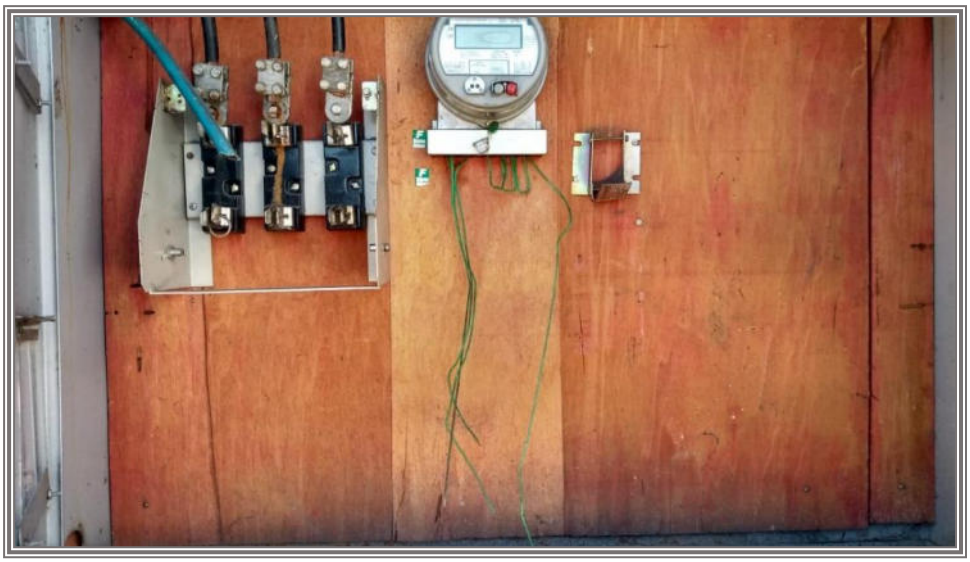
Comentário: (➡) O recuo frontal do terreno é utilizado para estacionamento de clientes. O piso foi executado em concreto desempenado.





Comentário: (➡) Visada do quadro geral de distribuição de energia bastante prejudicado na parte frontal externa do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.



Comentário: (🡸) Registro fotográfico da situação atual do quadro geral de distribuição de energia. Houve a subtração de peças que compunham a caixa de energia.

4 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel em questão apresenta compatibilidade com o padrão das edificações que predominam naquela localidade, especialmente aquelas que são situadas na mesma lateral da Avenida engº Carlos R. Mendes, que é praticamente tomada por galpões comerciais de características similares (alguns) aos do imóvel estudado. No lado oposto daquela via pública tem-se uma realidade diversa pela existência de construções mais acanhadas e pela incidência de residências.

Passando-se à análise do momento econômico atual e da influência que este estabelece nas transações imobiliárias em geral, observamos que o momento é de cauteloso otimismo, motivado especialmente pela estabilidade cambial,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

pela consolidação dos índices econômicos e pela perspectiva de abertura de novos mercados (europeu) e o incremento nas transações comerciais com outros países, especialmente de produtos agrícolas e das *commodities*.

Esse ambiente de positivismo determinou um reaquecimento do setor imobiliário e a retomada das atividades na construção civil, segmento fortemente empregador e de outros setores de produção, como a indústria automobilística . Esses eventos se refletem na dinâmica dos negócios imobiliários, que se apresenta com bons níveis de operação, especialmente em Sorocaba.

No mundo político verifica-se uma intensa movimentação para a aprovação das reformas trabalhistas e previdenciárias e o embate entre os partidos de apoio ao governo atual, que tem viés liberal - privatizador, e a oposição, francamente centralizadora – estatizadora, o que pode representar um desafogo dos gastos do governo e do setor privado, com avanço social e econômico.

Todo esse contexto será sopesado conjuntamente com as demais condições do imóvel para a formação do seu valor final, o que realizaremos segundo a metodologia explanada no tópico 1.3 deste trabalho.

5 – CÁLCULOS E VALOR FINAL

5.1 – ELEMENTOS DE PESQUISA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

Lote/ Terrno – 5.000 m² - R$ 12.000.000,00

Avenida Engenheiro Carlos Reinaldo Mendes - Além Ponte, Sorocaba - SP **COD. TE0011**

TERRENO em Sorocaba - SP, Além Ponte

Terreno com 5.000m2, em excelente localização, com 37m de frente.
Número 3170

Telefones:
(015) 98110-0223 ou (015) 99169-1223

Imobiliária: INVESTE CASA

Lote/ Terreno – 11.190,84 m² - R$ 6.155.000,00

Avenida Engenheiro Carlos Reinaldo Mendes, 5030 - Alem Ponte, Sorocaba - SP **COD. TE0022**

TERRENO em Sorocaba - SP, Além Ponte
Inserida na Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes, próxima a UNIP, a 100ms da Cervejaria Burgman, em zona de intenso fluxo de veículos na Zona industrial. 53m de testada

Telefones:
(015) 3211-2308

Imobiliária: INVESTE CASA

Lote/ Terreno – 346 m² - R$ 450.000,00

Avenida Engenheiro Carlos Reinaldo Mendes - Alem Ponte, Sorocaba - SP **COD. A795**

Lote área Comercial
Terreno com metragem de 346m2, sendo 30 metros do lado esquerdo 12,20 fundos e 27,00 lado direito, ótimo para galpões e prédios comerciais. Avenida de Fácil Acesso ao paço municipal e avenida dom Aguirre, Próximo a SAF.

Telefones:
(15) 3232-1168 ou (15) 98176-4000

Imobiliária: G PRESTES IMÓVEIS

Lote/ Terreno – 300 m² - R$ 360.000,00

Avenida Engenheiro Carlos Reinaldo Mendes - Além Ponte, Sorocaba - SP

Terreno Residencial a venda, Além Ponte, Sorocaba

Terreno em avenida de grande fluxo
Testada de 10m
Acessibilidade direta e topografia plana

Telefones:
(015) 98110-0223 ou (015) 99169-1223

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

Lote/ Terreno – 3.370,29 m² - R$ 6.673.174,20

Av. Engº Carlos Reinaldo Mendes, Sorocaba - SP **COD.**

Alem Ponte, Sorocaba - SP
Terreno bem localizado com total de 3.370,29m2
testada de 28,03m

Telefones:
(15) 3346-3564

Imobiliária: CAMILO IMÓVEIS

Lote/ Terreno – 5.066,51 m² - R$ 10.031.689,80

Av. Engº Carlos Reinaldo Mendes, Sorocaba - SP **COD.**

Alem Ponte, Sorocaba - SP
Terreno bem localizado com total de 5.066,51m2
testada de 20m

Imobiliária: CAMILO IMÓVEIS

Telefones:
(15) 3346-3564

Lote/ Terreno – 3.057,10 m² - R$ 7.337.040,00

Av. Engº Carlos Reinaldo Mendes, Sorocaba - SP **COD.**

Alem Ponte, Sorocaba - SP
Terreno bem localizado com total de 3.057,10m2
testada de 126,46m

Imobiliária: CAMILO IMÓVEIS

Telefones:
(15) 3346-3564

Lote/ Terreno – 12.126 m² - R$ 8.100.000,00

Av. Engº Carlos Reinaldo Mendes, Sorocaba - SP **COD. AR00579**

Alem Ponte, Sorocaba - SP
Terreno bem localizado com total de 12.126m2
testada de 10m

Imobiliária: GAT IMÓVEIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

ENG º
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO
— PERÍCIAS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA —
PÓS-GRADUADO FAAP/IBAPE EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA - CREA-SP Nº 148.005/D

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 1

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2019 **DATA DA PESQUISA:** 31/05/2019
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes **NÚMERO**
COMP.: **BAIRRO:** Além Ponte **CIDADE:** S
CEP.: **UF:** SP
Telefones: (15) 3414-1900

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- [x] PAVIMENTAÇÃO
- [x] REDE DE COLETA DE ESGOTO
- [x] REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- [ ] REDE DE GÁS
- [x] REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- [ ] TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 5.000,00 **TESTADA – (cf) m** 37,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 135,14
ACESSIBILIDADE.: direta **FORMADO:** irregular **ESQUINA:** não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇAO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R$) :** 12.000.000,00
IMOBILIÁRIA : Investe Casa
CONTATO : **TELEFONE:** (15) 98110-0223
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.160,00
TESTADA Cf :	-1.080,00	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.080,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	0,5000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

ENG º JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO
— PERÍCIAS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA —
PÓS-GRADUADO FAAP/IBAPE EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA - CREA-SP Nº 148.005/D

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 2

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2019 **DATA DA PESQUISA:** 31/05/2019
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes **NÚMERO:** 5030
COMP.: **BAIRRO:** Além Ponte **CIDADE:** Sorocaba -SP
CEP.: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- [x] PAVIMENTAÇÃO
- [x] REDE DE COLETA DE ESGOTO
- [x] REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- [ ] REDE DE GÁS
- [x] REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- [ ] TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 11.190.84 **TESTADA – (cf) m** 53,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 211,15
ACESSIBILIDADE.: direta **FORMADO:** Irregular **ESQUINA:** não
TOPOGRAFIA: Em Aclive até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM BENFEITORIA

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R$) :** 6.155.000,00
IMOBILIÁRIA : Investe Casa
CONTATO : **TELEFONE:** (15) 98110-0223
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

ENG º
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO
— PERÍCIAS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA —
PÓS-GRADUADO FAAP/IBAPE EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA - CREA-SP Nº 148.005/D

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 3

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2019 **DATA DA PESQUISA:** 31/05/2019
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes **NÚMERO:** 532
COMP.: **BAIRRO:** Além Ponte **CIDADE:** Sorocaba -SP
CEP.: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- [x] PAVIMENTAÇÃO
- [x] REDE DE COLETA DE ESGOTO
- [x] REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- [ ] REDE DE GÁS
- [x] REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- [ ] TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 346,00 **TESTADA – (cf) m** 12,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 28,83
ACESSIBILIDADE.: direta **FORMADO:** irregular **ESQUINA:** não
TOPOGRAFIA: Acima do Nível da rua até 2,0m
CONSISTÊNCIA: seco

SEM BENFEITORIA

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R$) :** 450.000,00
IMOBILIÁRIA : G Prestes Imóveis
CONTATO : **TELEFONE:** (15) 3211-2308
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.170,52
TESTADA Cf :	-585,26	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	585,26
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	0,5000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

— PERÍCIAS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA —
ENG º JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO
PÓS-GRADUADO FAAP/IBAPE EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA - CREA-SP Nº 148.005/D

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 4

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2019 **DATA DA PESQUISA:** 31/05/2019
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes **NÚMERO:** S/N
COMP.: **BAIRRO:** Além Ponte **CIDADE:** Sorocaba -SP
CEP.: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- [x] PAVIMENTAÇÃO
- [x] REDE DE COLETA DE ESGOTO
- [x] REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- [ ] REDE DE GÁS
- [x] REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- [ ] TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 **TESTADA – (cf) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 30,00
ACESSIBILIDADE.: direta **FORMADO:** regular **ESQUINA:** não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM BENFEITORIA

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R$):** 360.000,00
IMOBILIÁRIA : Cleber & Pavani
CONTATO : **TELEFONE:** (15) 3232-1168
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.080,00
TESTADA Cf :	-540,00	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	540,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	0,5000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

ENG º JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO
— PERÍCIAS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA —
PÓS-GRADUADO FAAP/IBAPE EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA - CREA-SP Nº 148.005/D

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 5

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2019 **DATA DA PESQUISA:** 31/05/2019
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes **NÚMERO:** S/N
COMP.: **BAIRRO:** Além Ponte **CIDADE:** Sorocaba -SP
CEP.: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- [x] PAVIMENTAÇÃO
- [x] REDE DE COLETA DE ESGOTO
- [x] REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- [ ] REDE DE GÁS
- [x] REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- [ ] TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 3.370,29 **TESTADA – (cf) m** 28,03 **PROF. EQUIV. (Pe):** 120,24
ACESSIBILIDADE.: direta **FORMADO:** Irregular **ESQUINA:** não
TOPOGRAFIA: Caída para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM BENFEITORIA

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R$) :** 6.673.174,20
IMOBILIÁRIA : Camilo Imóveis
CONTATO : Renata **TELEFONE:** (15) 3346-3564
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.782,00
TESTADA Cf :	-891,00	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	891,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	0,5000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

ENG º
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO
— PERÍCIAS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA —
PÓS-GRADUADO FAAP/IBAPE EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA - CREA-SP Nº 148.005/D

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 6

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2019 **DATA DA PESQUISA:** 31/05/2019
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes **NÚMERO:** S/N
COMP.: **BAIRRO:** Além Ponte **CIDADE:** Sorocaba -SP
CEP.: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- [x] PAVIMENTAÇÃO
- [x] REDE DE COLETA DE ESGOTO
- [x] REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- [ ] REDE DE GÁS
- [x] REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- [ ] TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 5.066,51 **TESTADA – (cf) m** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 253,33
ACESSIBILIDADE.: direta **FORMADO:** Iregular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% Até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM BENFEITORIA

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R$) :** 10.031.689,80
IMOBILIÁRIA : Camilo Imóveis
CONTATO : Renata **TELEFONE:** (15) 3346-3564
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.782,00
TESTADA Cf :	-891,00	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	891,00
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	0,5000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

— PERÍCIAS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA —
ENG º JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO
PÓS-GRADUADO FAAP/IBAPE EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA - CREA-SP Nº 148.005/D

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 7

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2019 **DATA DA PESQUISA:** 31/05/2019
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes **NÚMERO:** S/N
COMP.: **BAIRRO:** Além Ponte **CIDADE:** Sorocaba -SP
CEP.: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- [x] PAVIMENTAÇÃO
- [x] REDE DE COLETA DE ESGOTO
- [x] REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- [ ] REDE DE GÁS
- [x] REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- [ ] TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 3.057,10 **TESTADA – (cf) m** 126,46 **PROF. EQUIV. (Pe):** 24,17
ACESSIBILIDADE.: direta **FORMADO:** Irregular **ESQUINA:** não
TOPOGRAFIA: Acima do nível da rua até 2,0m
CONSISTÊNCIA: seco

SEM BENFEITORIA

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R$) :** 7.337.040,00
IMOBILIÁRIA : Camilo Imóveis.
CONTATO : Renata **TELEFONE:** (15) 3346-3564
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.160,00
TESTADA Cf :	-1.080,00	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.080,00
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	0,5000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

— PERÍCIAS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA —
ENG º JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO
PÓS-GRADUADO FAAP/IBAPE EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA - CREA-SP Nº 148.005/D

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO 8

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SOROCABA – SP - 2019 **DATA DA PESQUISA:** 31/05/2019
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes **NÚMERO:** S/N
COMP.: **BAIRRO:** Além Ponte **CIDADE:** Sorocaba -SP
CEP.: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

- [x] PAVIMENTAÇÃO
- [x] REDE DE COLETA DE ESGOTO
- [x] REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- [ ] REDE DE GÁS
- [x] REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- [ ] TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 12.126,00 **TESTADA – (cf) m** 117,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 103,64
ACESSIBILIDADE.: direta **FORMADO:** Iregular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM BENFEITORIA

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R$):** 8.100.000,00
IMOBILIÁRIA: Gat Imóveis
CONTATO: **TELEFONE:** (15) 3414-1900
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01	0,00	VALOR UNITÁRIO :	601,19
TESTADA Cf :	-300,59	FT ADICIONAL 03	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	300,59
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03	0,00	VARIAÇÃO :	0,5000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

ENG º
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO
— PERÍCIAS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA —
PÓS-GRADUADO FAAP/IBAPE EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA - CREA-SP Nº 148.005/D

5.2 – TRATAMENTO MATEMÁTICOS - TERRENO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes **DATA:** 26/06/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO : NIHIL

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: GALPÃO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	Amín
1,00	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*5.000,00*	*1,00*	*2.000,00*

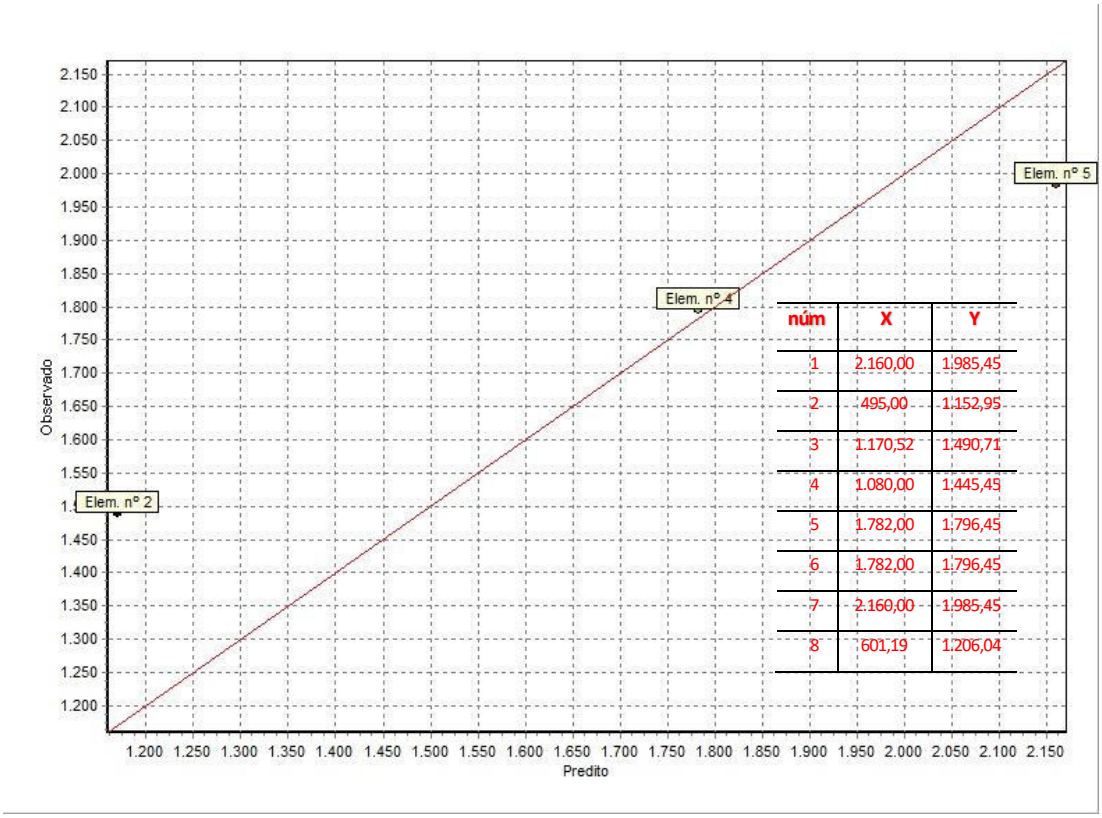
FATOR	*ÍNDICE*
☐ Localização	0,00
☒ Testada	22,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	
☐ Área	
☐ Topografia	
☐ Consistência	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
1	Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes, 3170	2.160,00	1.080,00	0,5000	1,0000
2*	Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes, 5030	495,00	247,50	0,5000	1,0000
3	Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes, 532	1.170,52	585,26	0,5000	1,0000
4*	Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes, SN	1.080,00	540,00	0,5000	1,0000
5	Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes, SN	1.782,00	891,00	0,5000	1,0000
6	Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes, SN	1.782,00	891,00	0,5000	1,0000
7	Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes, SN	2.160,00	1.080,00	0,5000	1,0000
8*	Av. Eng° Carlos Reinaldo Mendes, SN	601,19	300,59	0,5000	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

ENG º
JOSÉ EDUARDO MOLINEIRO
PÓS-GRADUADO FAAP/IBAPE EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA - CREA-SP Nº 148.005/D
— PERÍCIAS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA TÉCNICA —

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários:	1.810,90
Desvio Padrão:	404,81
- 30%:	1.267,63
+ 30%:	2.354,18
Coeficiente de Variação:	22,3500

VALORES UNIT. HOMOGENEIZADOS

Média Unitários:	905,45
Desvio Padrão:	202,41
- 30%:	633,82
+ 30%:	1.177,09
Coeficiente de Variação:	22,3500

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo :	Terreno nú
Modalidade :	Venda
Data :	26/06/2019
Local :	Av. Engº Carlos Reinaldo Mendes
Solicitante:	1006296-39.2015
Área m² :	2.966,74
MÉDIA SANEADA (R$):	905,45

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada R$:	905,45
Profundidade R$:	0,00
Frentes Multiplas R$:	0,00
Fator Área R$:	0,00

VALOR UNITÁRIO (R$/m2) : 1.810,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.533,37
INTERVALO MÁXIMO : 2.088,43

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 766,68
INTERVALO MÁXIMO : 1.044,22

GRAU DE PRECISÃO II

Valor do m² de terreno praticado na região R$ 1.810,90

Valor do Terreno= área x valor/m²

Valor do Terreno = 1.810,90 x 2.966,74

Valor do Terreno = R$ 5.372.469,47

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

5.3 – VALOR DAS CONSTRUÇÕES

5.3.1 – Galpão Depósito

Valor do Galpão Depósito = área construída x fatores (depreciação/tipificação/adeq. regional) x valor/m² construção

Valor do Galpão Depósito = 927,48 x 0,659 x 0,972 x 0,75 x 1.415,15

Valor do Galpão Depósito = R$ 630.550,64

5.3.2 – Galpão de Atendimento

Valor do Galpão de Atendimento = área construída x fatores (depreciação/tipificação/adeq. regional) x valor/m² construção

Valor do Galpão de Atendimento = 468,00 x 0,5385 x 1,326 x 0,75 x 1.415,15

Valor do Galpão de Atendimento = R$ 354.681,73

5.3.3 – Mezanino

Valor do Mezanino = área construída x fatores (depreciação/tipificação/adeq. regional) x valor/m² construção

Valor do Mezanino = 163,20 x 0,5385 x 1,326 x 0,75 x 1.415,15

Valor do Mezanino = R$ 123.683,89

5.3.4 – Cobertura - Lateral

Valor da Cob. Lateral = área construída x fatores (depreciação/tipificação/adeq. regional) x valor/m² construção

Valor da Cob. Lateral = 260,15 x 0,740 x 0,246 x 0,75 x 1.415,15

Valor da Cob. Lateral = R$ 50.263,69

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

5.3.5 – Cobertura – Fundos

Valor da Cob. Fundos = área construída x fatores (depreciação/tipificação/adeq. regional) x valor/m² construção

Valor da Cob. Fundos = 91,97 x 0,740 x 0,246 x 0,75 x 1.415,15

Valor da Cob. Fundos = R$ 17.769,56

5.3.6 – Anexos (copa e banheiros externos)

Valor dos Anexos = área construída x fatores (depreciação/tipificação/adeq. regional) x valor/m² construção

Valor dos Anexos = 70,61 x 0,5385 x 0,912 x 0,75 x 1.415,15

Valor dos Anexos = R$ 36.805,31

5.3.7. – Valor Total das Construções

Valor Total das Construções = Valor dos Galpões + Valor das Coberturas + Valor do Mezanino + Valor Anexos

Valor Total das Construções = R$ 985.232,37 + R$ 68.033,25 + R$ 123.798,73 + R$ 36.805,31

Valor Total das Construções = R$ 1.213.869,66

5.4 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DAS CONSTRUÇÕES

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R$ 5.372.469,47 + R$ 1.213.869,66

Valor Total das Construções = R$ 1.213.869,66

VALOR TOTAL DO IMÓVEL** = R$ 6.586.339,13, ou, em temos comerciais, **R$ 6.585.000,00

(SEIS MILHÕES, QUINHENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.

6 – CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS FINAIS

Fosse o imóvel em pauta oferecido ao atual mercado imobiliário desta 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$ 6.585.000,00 (seis milhões, quinhentos e oitenta e cinco mil reais).

7 – ENCERRAMENTO

O presente laudo pericial de avaliação é constituído por 48 (quarenta e oito) laudas ilustradas somente em seus anversos, estando todas enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada digitalmente.

Sorocaba, 08 de agosto de 2019.

MOLINEIRO & ENGENHEIROS ASSOCIADOS
- Perícias de Engenharia e Consultoria Técnica -

engº José Eduardo Molineiro
- Perito Judicial -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO MOLINEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/08/2019 às 18:29 , sob o número WSCB19702821371
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006296-39.2015.8.26.0602 e código 58B56D1.