

**MM(A) . JUIZ (A) DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SOROCABA - SP .**

Processo nº: 0017416-81.2024.8.26.0602

Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio

Exequente: Jose Oswaldo de Carvalho e outro

Executado: Washington Luiz Pereira Vizeu e outros

RAFAEL FRANCISCO DE SOUZA, Perito Judicial, vem respeitosamente perante a presença de V. Ex^a., **requerer** a juntada do Laudo Pericial aos autos deste processo.

SUMÁRIO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO.....	6
3) REGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL	7
4) DILIGÊNCIA PERICIAL.....	8
5) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
6) AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	11
7) CONCLUSÃO.....	13
8) BIBLIOGRÁFIA.....	14
9) ENCERRAMENTO.....	14

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**1.1) Nomeação como perito judicial:**

Aos quinze dias de outubro de dois mil e vinte e quatro, o Perito **RAFAEL FRANCISCO DE SOUZA**, engenheiro civil e avaliador de imóveis, sob matrícula no CREA/SP nº 5069690101, foi nomeado pelo **MM. JUIZ DE DIREITO DR. JOSÉ ELIAS THEMER DA SÉTIMA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA - SP**, conforme Despacho fls.08 do processo já citado para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina.

1.2) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho:

Avaliação de mercado de um imóvel urbano sob a matrícula número 121.799 do livro número 2 do 1º Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, imóvel este denominado como Lotes 11 e 12 da Quadra B no Jardim Gonçalves, Sorocaba/SP.

1.3) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho pericial:

- Vistoria;
- Caracterização do imóvel avaliando;
- Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados e contato direto com moradores da região onde se situa o imóvel.

- Escolha e justificativa da metodologia;
- Cálculo do valor de mercado do bem;
- Conclusão.

1.4) Conceito de imóvel urbano:

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-2 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens), onde a definição de imóvel urbano é:

"... imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei..."

1.5) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

"...valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente..."

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV) :

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

“...5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposta a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação...”.

1.6) Condições e limitações:

Este laudo pericial segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo em conexão com qualquer outro.
- A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

A metodologia adotada para determinação do valor de mercado do imóvel será a do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14.653-2)**, utilizando o tratamento por fatores nos termos da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais).

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

3) REGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL

3.1) Município

Sorocaba é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo. É a segunda cidade mais populosa do interior paulista e a mais populosa da região sudeste paulista com uma população de 723.682 habitantes, de acordo com o Censo 2022 realizado pelo IBGE, sendo uma capital regional. Possui uma área de 450,38 km².

3.2) Localização do imóvel

O imóvel está localizado na Rua Francisco Muciollo número 320, Jardim Gonçalves, Sorocaba/SP.



Imagen 01: Imagem Google Earth

4) DILIGÊNCIA PERICIAL

A diligência pericial, ocorreu no dia 04 de março de 2025 às 10:00h horário de Brasília, na presença do senhor Adriano Vieira Jorge que se identificou como sendo o zelador do local.

5) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Um terreno urbano denominado lote 11 e 12 da quadra B, do Jardim Gonçalves, com frente para a Rua Francisco Mucciolo, medindo 20 metros de frente e 43,50 metros laterais, perfazendo uma área superficial de 870 metros quadrados, contendo nos fundos uma edificação antiga e necessitando de reparos importantes, consideramos que a edificação não possui valor econômico.



Foto 01: Frente do imóvel



Foto 02: Interior do imóvel



Foto 03: Interior da edificação



Foto 04: Interior da edificação



Foto 05: Interior do imóvel

6) AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Buscamos trazer para nosso trabalho, somente elementos amostrais que estão dentro da região onde o imóvel avaliado se encontra, para que possamos ter a menor distorção possível de um valor unitário do metro quadrado do valor do metro quadrado.

AMOSTRA					
ELEMENTO 01	FONTE	Preço	Área m ²	Preço unitário (R\$/m ²)	Descrição
	FR IMÓVEIS 015 3017 0972 Rua José Del Cistia, Jd Gonçalves - Sorocaba/SP https://frimoveis.sorocaba.com.br/comprar/sp/sorocaba/jardim-goncalves/terreno/33336038	R\$ 370.000,00	464,00	R\$ 797,41	Dispondo de 464 m ² , sendo 10 metros de frente por 38 e 40 metros de comprimento, com fundos de 14 metros, declive para os fundos, seco
	TAINÁ ALVES (15)99179-7062 Rua José Roberto Moncayo, Jd Gonçalves - Sorocaba/SP https://tp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/terreno-a-venda-168-m-jardim-goncalves-sorocaba-sp-1396101536?tpclighting_1100	R\$ 180.000,00	168,00	R\$ 1.071,43	5 metros de frente, 30 metros de comprimento e 6 metros de fundo, declive para os fundos, seco
	MIRANTE 015 29717000 Rua Antonio Fernandes, Jd Gonçalves - Sorocaba/SP https://www.vivareal.com.br/imovel-lote-terreno-jardim-goncalves-bairro-sorocaba-250m2-venda-R\$250000-id-2763256421/	R\$ 250.000,00	250,00	R\$ 1.000,00	10 de frente por 25 metros de fundos, plano, seco

ELEMENTO 04	FONTE	Preço	Área m ²	Preço unitário (R\$/m ²)	Descrição
	TRINFUAI IMÓVEIS 015 30197206 Jardim Gonçalves, Sorocaba/SP http://www.trinfauiimoveis.com.br/imovel/terreno-sorocaba-125-m/TF2730-CANI?fromseale	R\$ 190.000,00	125,00	R\$ 1.520,00	125 m ² (5 x 25), plano, sem
ELEMENTO 05	FONTE	Preço	Área m ²	Preço unitário (R\$/m ²)	Descrição
	AE PATRIMONIO 015 3035 7400 Rubensval Luiz José, Jardim Gonçalves, Sorocaba/SP https://aepatrimonio.com.br/imovel/32319/terreno-goncalves-sorocaba/	R\$ 180.000,00	136,50	R\$ 1.318,68	5,24 m de frente, 5,70 m de fundo no lateral esquerdo e 25,31 m de fundo direito, declive para os fundos

SANEAMENTO AMOSTRAL

LIMITE INFERIOR (30% A MENOS)	-30%	R\$ 999,70	* EXCLUIR OS ELEMENTOS QUE ESTÃO FORA DO LIMITE
LIMITE SUPERIOR (30% A MAIS)	30%	R\$ 1.856,59	

SANEAMENTO AMOSTRAL

LIMITE INFERIOR (30% A MENOS)	-30%	R\$ 981,19	<small>* EXCLUIR OS ELEMENTOS QUE ESTÃO FORA DO LIMITE</small>
LIMITE SUPERIOR (30% A MAIS)	30%	R\$ 1.822,20	

TODOS OS ELEMENTOS AMOSTRAIS ESTÃO DENTRO DOS LIMITES INFERIORES E SUPERIORES DO SANEAMENTO AMOSTRAL

NOVA MEDIA ARITMETICA APÓS SANEAMENTO AMOSTRAL	R\$ 1.401,69
DESVIO PADRÃO	319,27
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO	0,23

Com base no **valor unitário médio** do metro quadrado, iremos agora aplica-lo a área do imóvel avaliando.

$$VI = AC \times Vu$$

Onde,

VI= Valor do Imóvel

AC= Área Construída

Vu= valor unitário do metro quadrado

$$VI = AC \times Vu$$

$$VI = 870,00 \text{ m}^2 \times R\$/\text{m}^2 \ 1.401,69$$

$$VI = R\$ 1.219.470,30$$

A norma permite que o expert analise o arredondamento do valor encontrado em até 1%, dessa forma, o valor do imóvel é de **R\$1.230.000,00 (hum milhão e duzentos e trinta mil reais)**.

7) CONCLUSÃO

Sendo assim, após a diligência pericial realizada no imóvel e a avaliação mercadológica concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliado é de **R\$1.142.000,00 (hum milhão cento e quarenta e dois mil reais)**.

8) BIBLIOGRÁFIA

- ❖ NBR 14653 - PARTE 1 Avaliação de bens (Procedimentos Gerais)
- ❖ NBR 14653 - PARTE 2 Avaliação de bens (Imóveis Urbanos)

9) ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é composto de 14 (quatorze) páginas no formato A4 todas de um lado só.

Requer sua juntada aos Autos para que reproduza um só fim e efeito de Direito.

N. Termos,

P. Deferimento.

Sorocaba/SP, 27 de abril de 2025.

Rafael Francisco de Souza

Eng. Civil

CREA SP 5069690101