

**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<sup>a</sup>., **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) BIBLIOGRAFIA..... 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 disposto 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.

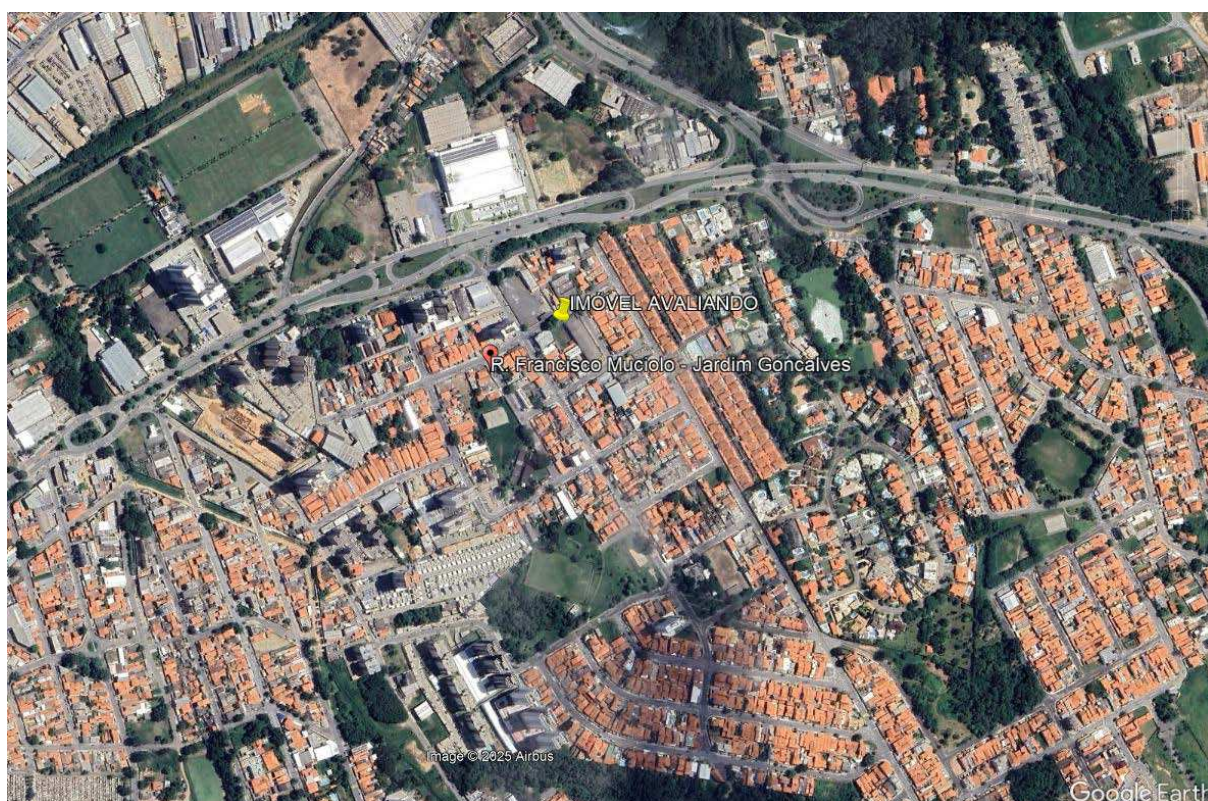


Imagem 01: Imagem Google Earth



#### 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.

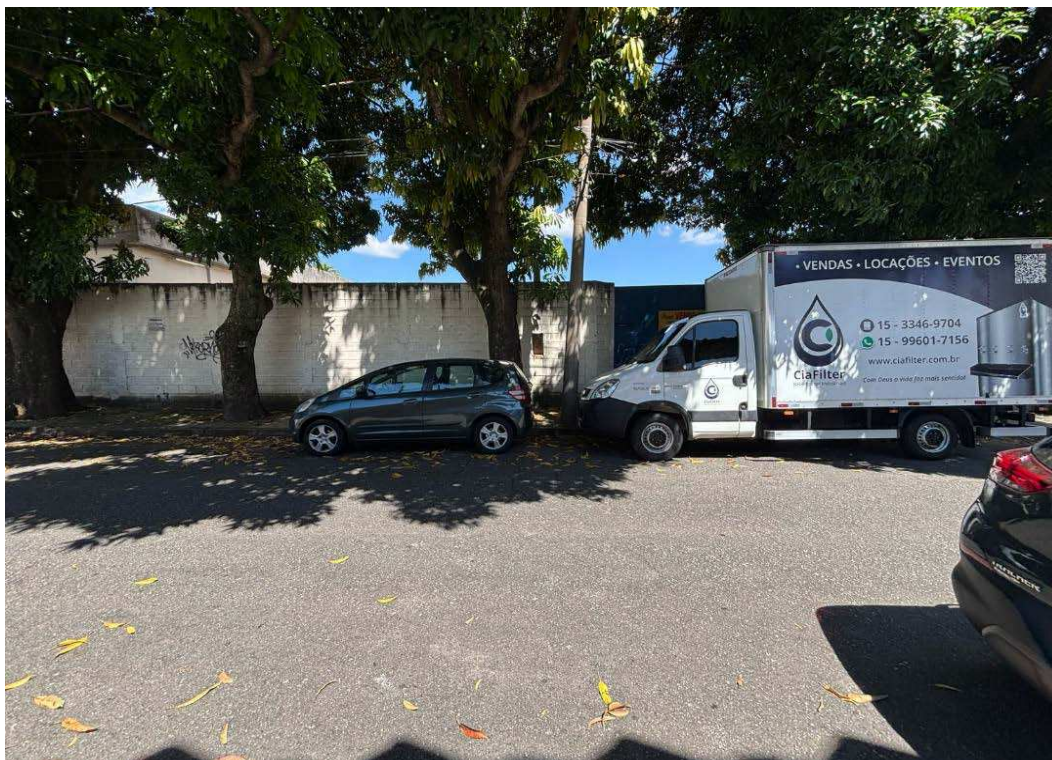


Foto 01: Frente do imóvel





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 avaliando 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 m²	Preço unitário (R\$/m²)	Descrição
	FRIMÓVEIS 015 3017 0972  Rua José Del Cistia, Jd Gonçalves - Sorocaba/SP  <a href="https://frimoveis-sorocaba.com.br/comprar/sp/sorocaba/jardim-goncalves/terreno/33336038">https://frimoveis-sorocaba.com.br/comprar/sp/sorocaba/jardim-goncalves/terreno/33336038</a>	R\$ 370.000,00	464,00	R\$ 797,41	Dispondo de 464 m², sendo 10 metros de frente por 36 e 40 metros de comprimento, com fundos de 14 metros, declive para os fundos, seco
ELEMENTO 02	FONTE	Preço	Área m²	Preço unitário (R\$/m²)	Descrição
	TAIÂN ALVES (15)99179-7062  Rua José Roberto Moncayo, Jd Gonçalves - Sorocaba/SP  <a href="https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/terreno-a-venda-168-m-jardim-goncalves-sorocaba-sp-1336101536?listing_1100">https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/terreno-a-venda-168-m-jardim-goncalves-sorocaba-sp-1336101536?listing_1100</a>	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, declive para os fundos, seco
ELEMENTO 03	FONTE	Preço	Área m²	Preço unitário (R\$/m²)	Descrição
	MIRANTE 015 2971 7000  Rua Antonio Fernandes, Jd Gonçalves - Sorocaba/SP  <a href="https://www.vivareal.com.br/immovs/lotes-terrenos-jardim-goncalves-bairros-sorocaba-250m2-venda-R\$250000-id-2763256421/">https://www.vivareal.com.br/immovs/lotes-terrenos-jardim-goncalves-bairros-sorocaba-250m2-venda-R\$250000-id-2763256421/</a>	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 m²	Preço unitário (R\$/m²)	Descrição
	TRINFAU IMÓVEIS 015 30197206  Jardim Gonçalves, Sorocaba/SP  <a href="https://www.trinfauimoveis.com.br/rimovel/terreno-sorocaba-125-mTE2790-CANI?from=calc">https://www.trinfauimoveis.com.br/rimovel/terreno-sorocaba-125-mTE2790-CANI?from=calc</a>	R\$ 190.000,00	125,00	R\$ 1.520,00	125 m² (5 x 25), plano, seco
ELEMENTO 05	FONTE	Preço	Área m²	Preço unitário (R\$/m²)	Descrição
	AE PATRIMONIO 015 3035 7400  Rubesval Luiz José, Jardim Gonçalves, Sorocaba/SP  <a href="https://aepatrimonio.com.br/rimovel/32319/terreno-gon%C3%A7alves-sorocaba/">https://aepatrimonio.com.br/rimovel/32319/terreno-gon%C3%A7alves-sorocaba/</a>	R\$ 180.000,00	136,50	R\$ 1.318,68	5,24 m de frente, 5,70 m de fundo, 26,64 m na lateral esquerda e 25,31 m na lateral direita, declive para os fundos, seco

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	VALOR (R\$)	TIPO	ELASTICIDADE (OFERTA/VEINDIDO)	ÁREA (M²)	VALOR UNIT. (R\$/M²)	FATOR LOCALIZAÇÃO	FRENTE	FATOR TESTADA	PROFUNDIDADE	FATOR PROFUNDIDADE	TOPOGRAFIA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR GLOBAL	VALOR UNITÁRIO HOMOGENIZADO (R\$/M²)
1	Rua José Del Cistia	R\$ 370.000,00	OFERTA	0,9	464,00	R\$ 717,67	1,20	10,00	1,00	40,00	1,00	DECLIVE FUNDOS	1,11	1,31	R\$ 948,15
2	Rua José Roberto Moncayo	R\$ 180.000,00	OFERTA	0,9	168,00	R\$ 964,29	1,20	5,00	1,15	30,00	1,00	DECLIVE FUNDOS	1,11	1,46	R\$ 1.408,60
3	Rua Antonio Fernandes	R\$ 250.000,00	OFERTA	0,9	250,00	R\$ 900,00	1,20	10,00	1,00	25,00	1,00	PLANO	1,00	1,20	R\$ 1.080,00
4	Jardim Gonçalves	R\$ 190.000,00	OFERTA	0,9	125,00	R\$ 1.368,00	1,20	5,00	1,15	25,00	1,00	DECLIVE FUNDOS	1,11	1,46	R\$ 1.995,60
5	Rubesval Luiz José	R\$ 180.000,00	OFERTA	0,9	136,50	R\$ 1.186,81	1,20	5,24	1,14	25,31	1,00	DECLIVE FUNDOS	1,11	1,45	R\$ 1.713,28
MÉDIA ARITMÉTICA						1.027,35									R\$ 1.401,69
DESVIO PADRÃO						253,75									R\$ 430,60
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO						0,25									0,31

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	

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	VALOR (R\$)	TIPO	ELASTICIDADE (OFERTA/VEINDIDO)	ÁREA (M²)	VALOR UNIT. (R\$/M²)	FATOR LOCALIZAÇÃO	FRENTE	FATOR TESTADA	PROFUNDIDADE	FATOR PROFUNDIDADE	TOPOGRAFIA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR GLOBAL	VALOR UNITÁRIO HOMOGENIZADO (R\$/M²)
2	Rua José Roberto Moncayo	R\$ 180.000,00	OFERTA	0,9	168,00	R\$ 964,29	1,20	5,00	1,15	30,00	1,00	DECLIVE FUNDOS	1,11	1,46	R\$ 1.408,60
3	Rua Antonio Fernandes	R\$ 250.000,00	OFERTA	0,9	250,00	R\$ 900,00	1,20	10,00	1,00	25,00	1,00	PLANO	1,00	1,20	R\$ 1.080,00
5	Rubesval Luiz José	R\$ 180.000,00	OFERTA	0,9	136,50	R\$ 1.186,81	1,20	5,24	1,14	25,31	1,00	DECLIVE FUNDOS	1,11	1,45	R\$ 1.713,28
MÉDIA ARITMÉTICA						1.017,03									R\$ 1.401,69
DESVIO PADRÃO						150,51									R\$ 319,87
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO						0,15									0,23

SANEAMENTO AMOSTRAL

LIMITE INFERIOR (30% A MENOS)	-30%	R\$ 981,19	*EXCLUIR OS ELEMENTOS QUE ESTÃO FORA DO LIMITE
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 MÉDIA ARITMÉTICA 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 aplicá-lo a área do imóvel avaliando.

$$VI = AC \times Vu$$

Onde,

VI= Valor do Imóvel

AC= Área Construída

Vu= valor unitário do metro quadrado

$$VI = AC \times Vu$$

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

$$VI = \text{R\$1.219.470,30}$$

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 concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$1.142.000,00 (hum milhão cento e quarenta e dois mil reais).**



## 8) BIBLIOGRAFIA

- ❖ 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