

**TIAGO PETRUZ**  
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580  
Fone: (15) 99807-4174

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CIVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP

Processo nº 0031311-37.2009.8.26.0602

TIAGO PETRUZ, engenheiro civil, CREA-SP nº 5063802580, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos supramencionado, que Edulcelina Lopes Campos e outro promove contra Givanildo Antas Guimarães e outros.

Após ter executado os estudos necessários, vem apresentar perante Vossa Excelência o **Laudo Técnico**.

N. Termos

P. Deferimento



Sorocaba, 31 de janeiro de 2022

**Tiago Petruz**

Eng. Civil – CREA 5063802580

**TIAGO PETRUZ**  
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580  
Fone: (15) 99807-4174

## **I. CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES**

De perícia do imóvel situado à Rua Michel Feres Haddad, lote 31 – quadra O. Jardim São Carlos. Sorocaba – SP, para apuração do real valor do imóvel no mercado.

## **II. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS**

Foi utilizado durante a vistoria em frente ao imóvel: Câmera digital da marca Nikon, modelo COOLPIX 18X Wide Full HD de 12.1 Mega Pixels.

## **III. DOS EXAMES**

Foi realizada a vistoria do imóvel situado à Rua Michel Feres Haddad, lote 31 – quadra O. Jardim São Carlos. Sorocaba – SP, visando elucidar o valor atual de venda.

Tentou-se por diversas vezes adentrar ao imóvel conforme petições de agendamentos via autos, porém sem sucesso. Em virtude do exposto, foram feitas pesquisas junto a prefeitura do município e obteve-se as áreas do terreno, bem como suas benfeitorias. Posteriormente avaliou-se sua idade aparente, seu estado de conservação, as possíveis avarias e benfeitorias de maneira geral. Também se levou em consideração o valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) da região, o comércio local, condução, localização e demais infraestruturas do bairro, balizando assim o perito às conclusões presentes neste laudo.

*Para o trabalho desenvolvido considerou-se que o imóvel está regularizado junto aos órgãos municipais e em condições ideais de comercialização instantânea.*



**TIAGO PETRUZ**  
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580  
Fone: (15) 99807-4174

#### IV. DA METRAGEM DO IMÓVEL

LOCAL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	
TERRENO (MATRÍCULA)	320,00	
BENFEITORIAS	MEDIDAS (m)	Área (m <sup>2</sup> )
TOTAL (IPTU)	-	188,32

O imóvel consiste em uma residência unifamiliar assobradada em estrutura convencional de concreto armado. Possui garagem coberta para veículos de pequeno / médio porte (verificado externamente). Telhado com estrutura em madeira e telhas cerâmicas.

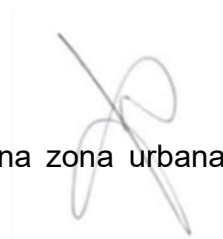
#### V. DA LOCALIZAÇÃO

A região de localização do imóvel em questão está inserida na zona urbana de Sorocaba / SP.

Através de análise visual feita “in loco”, características que atribuem ao local o status econômico-social baixo, com propensão de assim permanecer em longo prazo.

O sistema viário da região se encontra totalmente pavimentado por asfalto, e apresentam também calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais.

Esta região é dotada de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação domiciliar e pública, fornecimento de água, captação de esgoto domiciliar e águas pluviais, guias e sarjetas. Deslocamento facilitado para outras localidades do município, com transporte público em sua locomoção.



**TIAGO PETRUZ**  
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

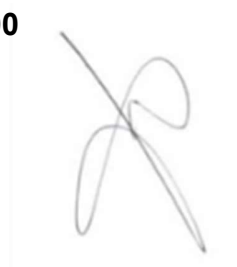
Eng. Civil – CREA 5063802580  
Fone: (15) 99807-4174

## VI. ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda.

Para avaliação, é importante observar as condições do imóvel; as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra (caso se aplique); a localização, o comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que com base nas amostras encontradas, será utilizado a aplicação do Método Comparativo Direto para chegar-se ao valor de mercado do terreno, e o Método Evolutivo para o valor das benfeitorias. Após cálculos apresentados nos anexos deste laudo, chega-se à conclusão de que o valor do imóvel é de **R\$ 675.000,00**



**TIAGO PETRUZ**  
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580  
Fone: (15) 99807-4174

---

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO - TERRENO

ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO  
- TERRENO

ANEXO III – MÉTODO EVOLUTIVO - BENFEITORIAS

ANEXO IV – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO V – FOTOGRAFIAS

ANEXO VI – ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENO



**TIAGO PETRUZ**  
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580  
Fone: (15) 99807-4174

**ANEXO I**

**PESQUISA DE MERCADO - TERRENO**

Nº	BAIRRO	SUÍTES	Nº VAGAS	Valor Unitário (R\$)	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)
1	JARDIM SÃO CARLOS	-	-	1.160,00	250,00	290.000,00
2	JARDIM SÃO CARLOS	-	-	1.420,45	1.760,00	2.500.000,00
3	JARDIM SÃO CARLOS	-	-	1.240,00	250,00	310.000,00
4	JARDIM SÃO CARLOS	-	-	1.060,00	250,00	265.000,00
5	JARDIM SÃO CARLOS	-	-	794,52	365,00	290.000,00



**TIAGO PETRUZ**  
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580  
Fone: (15) 99807-4174

## **ANEXO II**

### **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - TERRENO**

#### **MÉDIA ARITMÉTICA**

- **MÉDIA ARITMÉTICA = Soma do valor do m<sup>2</sup> das amostras / n<sup>o</sup> de amostras.**

$$\text{R\$ } 5.674,97 / 05 = \text{R\$ } 1.134,99$$

- **Valor do terreno = Área total do terreno x valor do m<sup>2</sup> médio obtido**

$$320,00 \times \text{R\$ } 1.134,99 = \text{R\$ } 363.196,80$$

#### **MÉDIA HOMOGENEIZADA**

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa. (Amostra 5 e 2).

- **MÉDIA HOMOGENEIZADA = Soma do valor m<sup>2</sup> das amostras (descontando as amostras citadas acima) / novo n<sup>o</sup> de amostras:**

$$\text{R\$ } 3.460,00 / 03 = \text{R\$ } 1.153,33$$

- **Valor do terreno = 320,00 x R\$ 1.153,33 = R\$ 369.065,60**

- **Valor Estimado: R\$ 370.000,00 (arredondamento de até no máximo de 1%)**



**TIAGO PETRUZ**  
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580  
Fone: (15) 99807-4174

### MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Serão eliminadas, as amostras que **não** se encontram no intervalo entre + 20% (R\$ 1.361,99) e - 20% (R\$ 907,99) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 3.460,00 / 03 = **R\$ 1.153,33**

- **Valor do terreno = 320,00 x 1.153,33 = R\$ 369.065,60**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 369.100,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 332.190,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 406.010,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 370.000,00**





**TIAGO PETRUZ**  
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580  
Fone: (15) 99807-4174

### ANEXO III

#### MÉTODO EVOLUTIVO - BENFEITORIAS

- **VALOR DA BENFEITORIA**

- **Valor Benfeitoria = Custo x Fator Correção**

Custo = (Área Edificada x CUB (dezembro 2021, sem desoneração R1-N))

Valor da Benfeitoria = 188,32 x R\$ 2.089,83 = **R\$ 393.556,79**

- **Depreciação da Benfeitoria**

De acordo com a Vida útil dos imóveis, estabelecida por Bureau Of Internal Revenue, a vida útil estimada de uma casa de alvenaria é de 65 anos, e que a idade aparente do imóvel vistoriado é de 15 anos, temos:

65 anos → 100%

15 anos → x

Portanto a Idade em % de Vida é de 23,08%.

Com este dado, utiliza-se a tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

Considerado por este perito, o estado de conservação como “Entre Regular e Reparos Simples”, temos uma depreciação aplicável de 21,80%.

Portanto o valor da Benfeitoria é:

- **Valor Benfeitoria com Correção Aplicada:**

R\$ 393.556,79 x 0,782 = **R\$ 307.761,41**



**TIAGO PETRUZ**  
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580  
Fone: (15) 99807-4174

---

**$V_i = V_t + V_b$** , onde:

**$V_i$  = Valor do Imóvel;  $V_t$  = Valor do Terreno;  $V_b$  = Valor da benfeitoria.**

Substituindo as variáveis, temos:

$$V_i = 370.000,00 + 307.761,41$$

$$V_i = \text{R\$ } 677.761,41$$

- **Valor Arbitrado = R\$ 675.000,00**

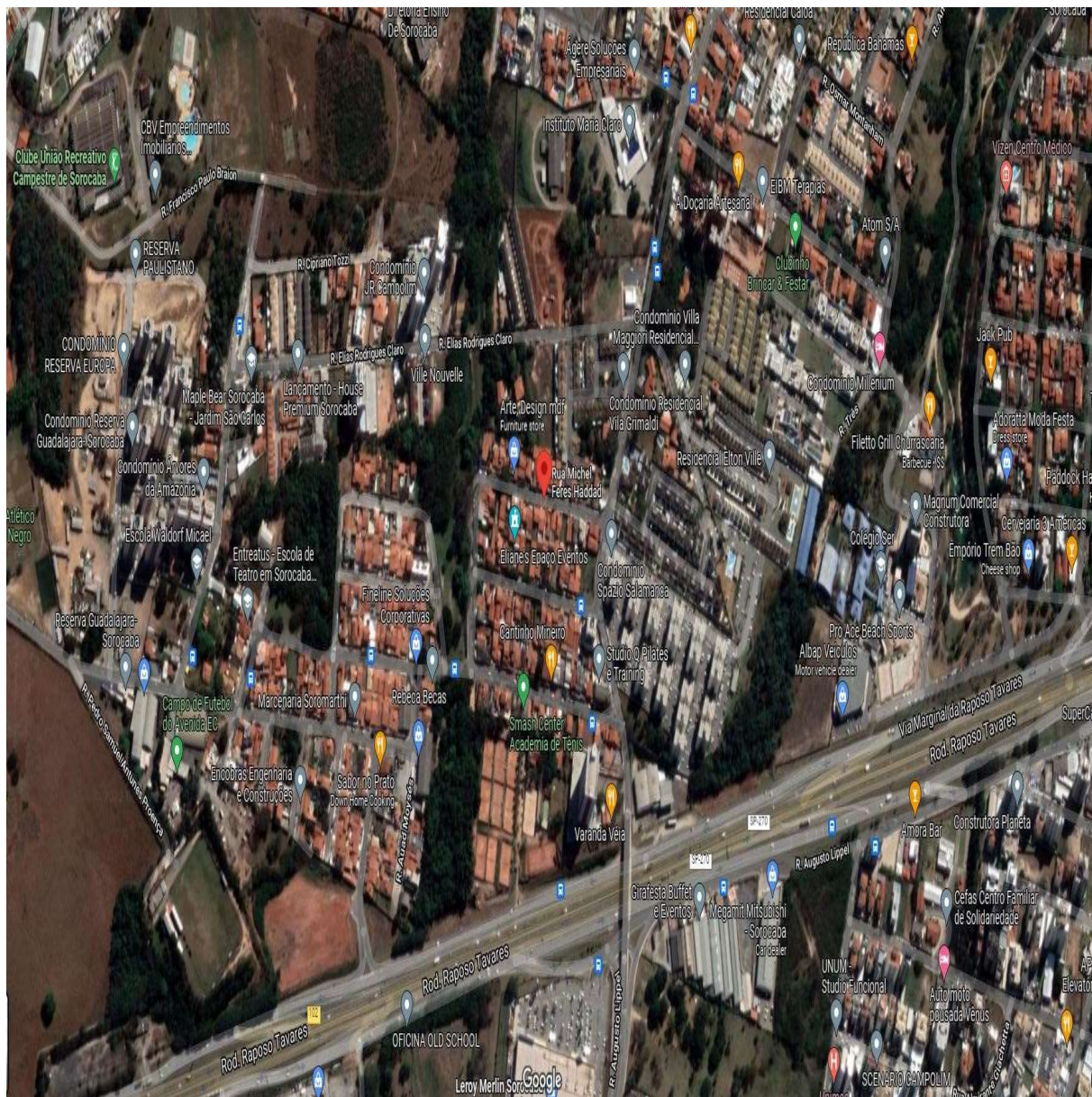


**TIAGO PETRUZ**  
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580  
Fone: (15) 99807-4174

**ANEXO IV**

**Planta de Localização (Google Maps)**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO PETRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2022 às 15:21, sob o número WSCB22700307100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031311-37.2009.8.26.0602 e código 9D52C94.



**TIAGO PETRUZ**  
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580  
Fone: (15) 99807-4174

**ANEXO V**

**FOTOGRAFIAS**



**Foto 01 – Fachada Frontal**



**Foto 02 – Fachada Frontal**

**TIAGO PETRUZ**  
 Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580  
 Fone: (15) 99807-4174

**ANEXO VI**

**ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENOS**

 <p><b>R\$ 290.000</b></p> <p><b>Rua Osmar de Oliveira</b>          Jardim São Carlos, Sorocaba</p> <p>250 m<sup>2</sup></p> <p>Terreno à Venda, 250 m<sup>2</sup> Por R\$290.000 - Jardim São Carlos - Sorocaba</p> <p>Terreno com 250m<sup>2</sup> - Jd. São Carlos. O terreno tem 10 metros de fre</p> <p><b>Renato Moura Imóveis</b></p>	 <p><b>R\$ 2.500.000</b></p> <p><b>Rua Elias Rodrigues Claro 369</b>          Jardim São Carlos, Sorocaba</p> <p>1760 m<sup>2</sup></p> <p>Área à Venda, 1760 m<sup>2</sup> Por R\$2.500.000 - Jardim São Carlos - Sorocaba/sp</p> <p>Área comercial plana com 1.760,00m<sup>2</sup>, fundos do terreno para área de presen</p> <p><b>Renato Moura Imóveis</b></p>
 <p><b>R\$ 310.000</b></p> <p><b>Rua Professor Magalhães de Noronha</b>          Jardim São Carlos, Sorocaba</p> <p>250 m<sup>2</sup></p> <p>Terreno à Venda, 250 m<sup>2</sup> Por R\$310.000 - Jardim São Carlos - Sorocaba/sp</p> <p>Excelente Terreno Jardim São Carlos. Terreno plano com 250 metros de área, ao redor tot</p> <p><b>Renato Moura Imóveis</b></p>	 <p><b>R\$ 265.000</b></p> <p><b>RUA OSMAR DE OLIVEIRA</b>          Jardim São Carlos, Sorocaba</p> <p>250 m<sup>2</sup></p> <p>Terreno A Venda Jardim São Carlos</p> <p>Excelente terreno alocado com dimensões de 10x25. Ótima localização na i</p> <p><b>REIS</b></p>
 <p><b>R\$ 290.000</b></p> <p><b>Jardim São Carlos</b>          Jardim São Carlos, Sorocaba</p> <p>365 m<sup>2</sup></p> <p>Terreno Residencial à Venda, Jardim São Carlos, Sorocaba -</p> <p>Mais detalhes: Terreno c/ 365m<sup>2</sup> - 30/01/2022</p> <p><b>REIS</b></p>	

**TIAGO PETRUZ**  
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580  
Fone: (15) 99807-4174

---

## VII. Encerramento

Tendo concluído o presente laudo de avaliação, apresentando-o em 14 (quatorze) laudas, sendo todas rubricadas e somente a última datada e assinada.

Termos em que, respeitosamente,

Pede deferimento.

Sorocaba, 31 de janeiro de 2022



**Tiago Petruz**

Eng. Civil – CREA 5063802580