

LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO
CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 89

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DA 6ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SOROCABA/SP**

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

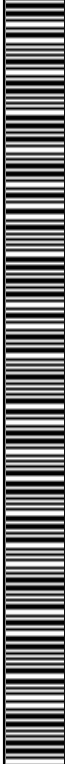
Autor: Ida Domingues da Mota
Réu: Ricardo Lombardi e outro
Classe - Assunto: Carta Precatória Cível – Atos executórios
Processo nº: 1001253-82.2019.8.26.0602

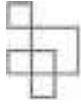
Perito: Luiz César Bombardelli Ferreira Galvão
Creci: 209.337-F

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 234.832,50
Data da Avaliação: 16 de maio de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ CESAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2024 às 09:07, sob o número WSCB24703253640
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001253-82.2019.8.26.0602 e código AgureP9E.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUT5M 4UWPW KBXFN BAFPK





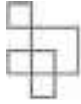
LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO
CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 90

SUMÁRIO

1. Objetivo do laudo e localização
2. Vistoria
3. Caracterização do imóvel e região
4. Relatório fotográfico
5. Metodologia de avaliação
6. Avaliação
7. Conclusão do laudo
8. Referências normativas e legislação
9. Anexos
10. Encerramento





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO
CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 91

1. OBJETIVO DO LAUDO E LOCALIZAÇÃO

Conforme despacho do MM. Juízo (Fls. 64) o presente laudo tem por finalidade obter o valor de mercado do imóvel localizado na Av. Londres nº 60, Jardim Europa, Condomínio Residencial Londres, Edifício II, Bloco B, apartamento nº 11 (1º Andar), na cidade de Sorocaba/SP.

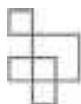


Localização via satélite do imóvel avaliado



Imóvel avaliado





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 92

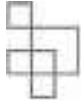


Vista da rua do lado esquerdo



Vista da rua do lado direito





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO
CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 93



Vista frontal (fachada)

2. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 16 de maio de 2024 às 10:00 horas e estiveram presentes:

- *Esse Perito: Luiz César Bombardelli Ferreira Galvão*
- *Sra. Alicia Ferreira Silva - RG 52.937.116-9 (Moradora)*

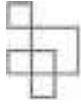
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E REGIÃO

3.1 Registro e inscrição

Descrição da Matrícula 59.268 do 2º CRI de Sorocaba/SP: *“UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento nº11, localizado no 1º andar do Edifício II (Bloco B), integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LONDRES, com entrada pelo nº 60, da Avenida Londres, nesta cidade, possuindo uma área privativa de 63,65 metros quadrados; área comum de 7,4896875 metros quadrados; perfazendo uma área total construída de 71,139687 metros quadrados; correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal 61,164117 metros quadrados ou 3,058203%. A referida unidade autônoma tem o direito ao uso de uma vaga em lugar indeterminado e descoberto para a guarda de um automóvel de passeio de pequeno ou médio porte, situada no estacionamento coletivo do condomínio, no andar térreo”.*

“Inscrição Cadastral: 33.42.94.0225.01.021”





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO
CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 94

3.2 Zoneamento e características

3.2.1 – Zoneamento

Conforme Lei nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 que "Dispõe sobre a revisão do plano diretor de desenvolvimento físico territorial do município de Sorocaba e dá outras providências", o imóvel está localizado na "Zona Residencial 2 - ZR2" cujos usos são:

Art. 19 Nas Zonas Residenciais 2 - ZR2, que inclui em sua maior parte bairros já consolidados e utilizados preferencialmente por uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I - estimular o uso residencial de média densidade;
- II - permitir usos não residenciais, desde que causem poucos incômodos para a população residente;
- III - fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações com soluções térreas ou verticalizadas.

3.2.2 Características do empreendimento

O imóvel localizado em via pública e topografia plana está situado no meio da quadra, fazendo divisa com imóveis residenciais.

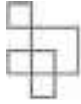
A via pública é provida de rede de distribuição de água potável, rede de coleta de esgoto, redes de drenagem, redes de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica, sinalização viária e coleta de lixo.

O principal acesso ao imóvel é feito pela via arterial a Avenida Dr. Armando Pannunzio, sentido bairro, importante avenida da cidade com comercios em geral, agências bancárias e hipermercado.

3.2.3 Características da edificação

- Área externa: Vaga para um automóvel de pequeno ou médio porte e um quiosque com churrasqueira para uso comum do condomínio;
- Área interna: A Residência possui 71m² de área construída e é composta por sala de estar, sala de jantar, cozinha integrada com a lavanderia, banheiro social, varanda e dois dormitórios, sendo uma suíte;
- Acabamentos:
 - Sala: Pintura antiga nas paredes/teto com marcas de uso. Cor branca. Piso





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO
CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 95

com marcas de desgaste. Algumas partes sem o rodapé.

- Varanda: Pintura antiga nas paredes com marcas de uso. Cor laranja. Piso com marcas de desgaste.

- Dormitórios: Pintura antiga nas paredes/teto e possuem marcas de uso. Cor branca. Piso com marcas de desgaste.

- Suíte: Piso com marcas de desgaste. Azuleijo e hidráulica em bom funcionamento.

- Banheiro social: Piso com marcas de desgaste. Azuleijo e hidráulica em bom funcionamento.

- Corredor interno: Pintura antiga nas paredes/teto com marcas de uso. Cor branca. Piso com marcas de desgaste.

- Cozinha/Copa: Piso com marcas de desgaste. Azuleijos com muitos furos e marcas de uso. Hidráulica em bom funcionamento.

- Garagem: Está no contra piso, cobertura com telha galvanizada.

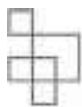
Não há sinais de manifestações patológicas estruturais como trincas, rachaduras e falta de impermeabilizações ascendentes.

4. Relatório fotográfico



Foto 1 - Sala





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 96

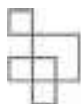


Foto 2 - Sala



Foto 3 – Cozinha e lavanderia





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

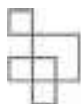
CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 97



Foto 4 – Varanda





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

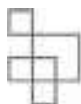
CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 98



Foto 5 – Banheiro social





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

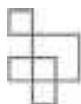
CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 99



Foto 6 – Corredor interno





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 100



Foto 7 – Dormitório 1

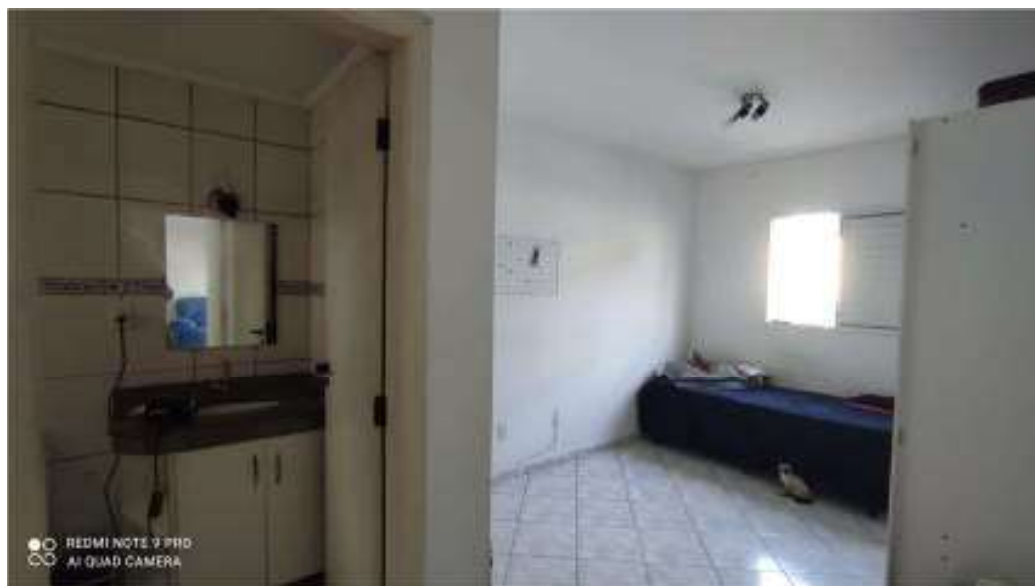
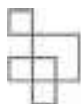


Foto 8 – Dormitório 2





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

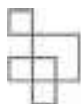
CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 101



Foto 9 – Suíte





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

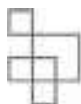
CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 102



Foto 10 – Corredor do 1º Andar





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

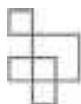
CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 103



Foto 11 – Entrada principal do Bloco 2





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

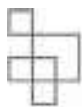
CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 104



Foto 12 – Vaga de garagem





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

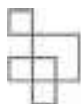
CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 105



Foto 13 – Área comum (Quiosque)





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 106

5. Metodologia de avaliação

A metodologia aplicada foi o “MÉTODO COMPARATIVO”, sendo possível identificar junto ao mercado imobiliário características semelhantes, obedecendo as normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT.

5.1 Fontes de pesquisa dos imóveis referenciais

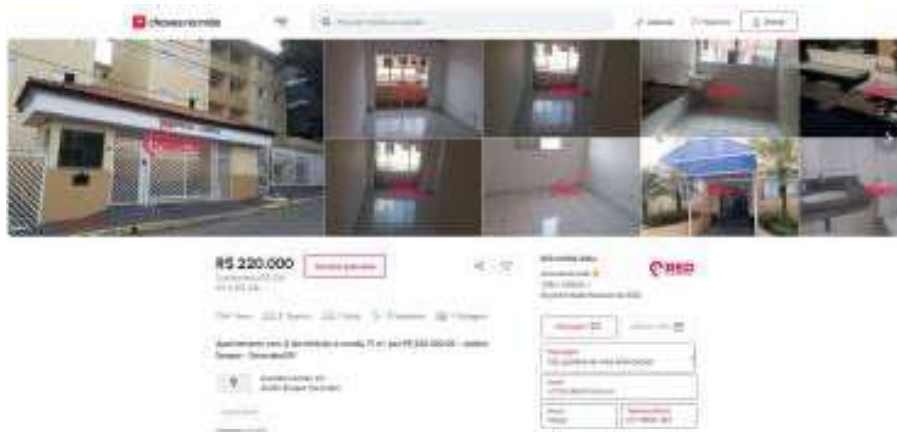
A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados no mesmo bairro que o imóvel avaliado, identificados em cada foto com o referencial "R".

Está identificação permitiu a obtenção de inúmeros dados dos quais foram selecionamos os imóveis com características semelhantes, sendo identificados de “R1 a R7”.

Após a coleta de dados, foi possível efetuar o cálculo matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

6. Avaliação

6.1 Elementos amostrais



R1

Apartamento para venda

Metragem: 71m²

Venda: R\$ 220.000

Valor do m²: R\$ 3.098,59

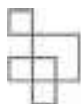
Localização: Bairro Jardim Europa

Anunciante: Red Negócios Imobiliários

Telefone: (15) 3217-6968

Código da oferta do anunciante: AP1554

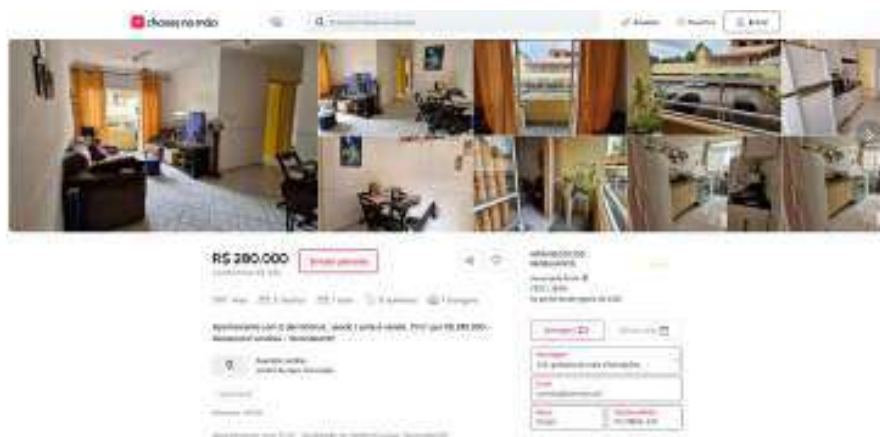




LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 107



R2

Apartamento para venda

Metragem: 71m²

Venda: R\$ 280.000

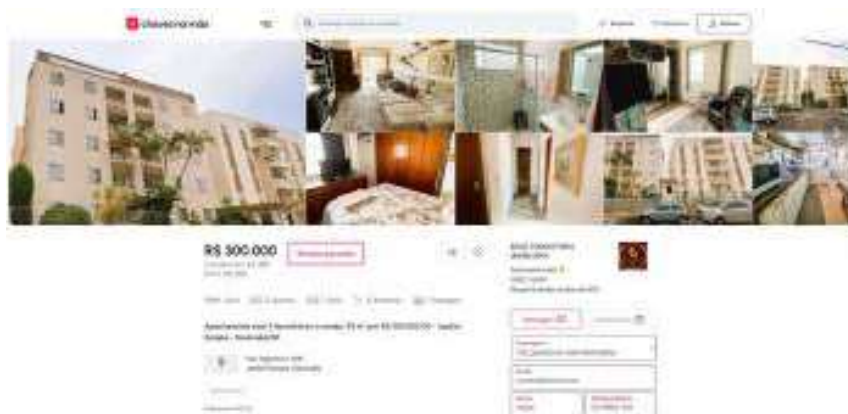
Valor do m²: R\$ 3.943,66

Localização: Bairro Jardim Europa

Anunciante: Infini negócios imobiliários

Telefone: (15) 99600-3787

Código da oferta do anunciante: AP1334



R3

Apartamento para venda

Metragem: 93m²

Venda: R\$ 300.000

Valor do m²: R\$ 3.225,81

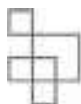
Localização: Bairro Jardim Europa

Anunciante: Boaz Consultoria Imobiliária

Telefone: (15) 99143-3331

Código da oferta do anunciante: AP0122

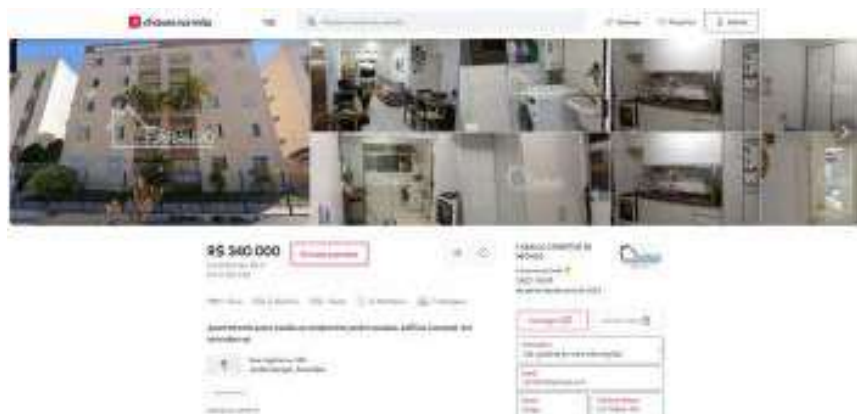




LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 108



R4

Apartamento para venda

Metragem: 93m²

Venda: R\$ 340.000

Valor do m²: 3.655,91

Localização: Bairro Jardim Europa

Anunciante: F. Araújo Corretor de Imóveis

Telefone: (15) 99654-2016

Código da oferta do anunciante: AP00172



R5

Apartamento para venda

Metragem: 71m²

Venda: R\$ 312.700

Valor do m²: R\$ 4.404,23

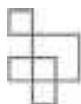
Localização: Bairro Jardim Europa

Anunciante: L4S

Telefone: (17) 99645-4928

Código da oferta do anunciante: CM1263656-5

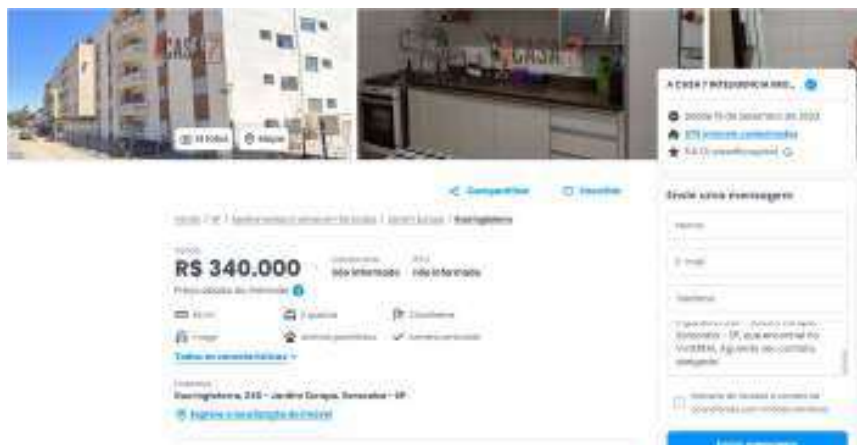




LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 109



R6

Apartamento para venda

Metragem: 94m²

Venda: R\$ 340.000

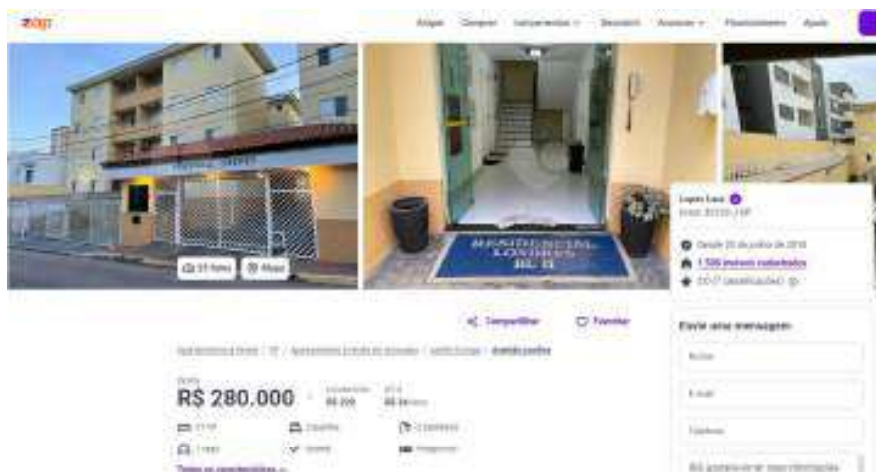
Valor do m²: R\$ 3.617,02

Localização: Bairro Jardim Europa

Anunciante: A Casa 7

Telefone: (15) 99849-1809

Código da oferta do anunciante: AP1301



R7

Apartamento para venda

Metragem: 71m²

Venda: R\$ 280.000

Valor do m²: 3.943,66

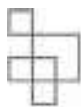
Localização: Bairro Jardim Europa

Anunciante: Lopes Lara

Telefone: (15) 3357-1300

Código da oferta do anunciante: REO745406





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 110

6.2 Evoluções dos cálculos

Imóvel Avaliado = IA

$$IA = (((R1Valor / R1m^2) + (R2Valor / R2m^2) + (...)) + (R7Valor / R7m^2) / 7) * 71m^2 \times 0,90$$

R\$ 236.328,51

Obs.: Foi depreciado o percentual de 10% de cada referencial comparativo anunciado a título de comissão/especulação imobiliária.

CONCLUINDO que o valor real para venda do Imóvel avaliado de matrícula nº 59.268 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis e anexos de Sorocaba, em R\$ 236.328,51 (duzentos e trinta e seis mil e trezentos e vinte e oito reais e cinquenta e um centavos).

7. Conclusão do Laudo

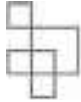
Para a devida avaliação, utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO sendo 07 (sete) amostras com características semelhantes ao imóvel, avaliando indicadores como localização, topografia e área construída. Dessa maneira foi atingido o Grau II de fundamentação.

O valor de mercado do imóvel avaliado é de R\$ 236.328,51 (duzentos e trinta e seis mil e trezentos e vinte e oito reais e cinquenta e um centavos)

8. Referências normativas e legislação

- Decreto Federal nº 81.621 de 03/05/1978 que aprova o quadro geral de unidades de medida;
- NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais
- NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos
- Normas diversas da associação brasileira de normas técnicas - ABNT
- Norma para avaliação de imóveis urbanos - IBAPE/SP-2011





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO
CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 111

9. Anexo



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 0.419.212/24-59

Certidão via web

CERTIFICO, para os devidos fins e efeitos, conforme o requerido pela parte interessada, que encontram-se registradas nesta Área de Administração Tributária as seguintes informações, nesta data:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 33.42.94.8225.81.821

MATRÍCULA: 56.731 CARTÓRIO: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS E ANEXOS DATA: 11/07/2000

LOGRADOURO: AVENIDA LONDRES

NÚMERO: 60

COMPLEMENTO: BLOCO A/B ANDAR 1 APTO 11 BLOCO B

QUADRA: 42

LOTE: 11/12/13/14

LOTEAMENTO: JARDIM EUROPA

TESTADA PRINCIPAL: 1.22321100 m2

ÁREA TERRITORIAL: 61,16428537 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 71,148880 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

AVENIDA LONDRES, 60

CEP: 13.045-338

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2024 - R\$ 62.873,84 - (SESSENTA E DOIS MIL E OITOCENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS E QUATRO CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2024 - R\$ 10.311,43 - (DEZ MIL E TREZENTOS E ONZE REAIS E QUARENTA E TRÊS CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2024 - R\$ 52.561,61 - (CINQUENTA E DOIS MIL E QUINHENTOS E SESSENTA E UM REAIS E SESSENTA E UM CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Apartamentos residenciais

USO IMÓVEL: Residencial

CATEGORIA: MEDIO

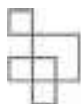
Certidão emitida às 16:32:12 h, do dia 16/07/2024.

Código de autenticidade: 837A8440DDE1D5D7

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

CRECI/SP 209.337-F
Perito Judicial

fls. 112

10. Encerramento

Da-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação contendo 24 folhas digitadas.
Este Perito se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

LUIZ CÉSAR BOMBARDELLI FERREIRA GALVÃO

Corretor de imóveis
CRECI/SP 209.337-F



fls. 113



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
6ª VARA CÍVEL

Rua 28 de Outubro, 691, Sala 106, Alto da Boa Vista - CEP 18087-080,
Fone: (15) 2102-8350, Sorocaba-SP - E-mail: sorocaba6cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1001253-82.2019.8.26.0602**
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Atos executórios**
Autor: **Ida Domingues da Mota**
Réu: **Ricardo Lombardi e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Tayano Fanton Furukawa**

Vistos.

Manifestem-se as partes sobre o laudo pericial.
Expeça-se MLE ao perito.
Após, devolva-se à origem.
Int.

Sorocaba, 22/07/2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA TAYANO FANTON FURUKAWA, liberado nos autos em 22/07/2024 às 15:32 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001253-82.2019.8.26.0602 e código dKEVQRSZ.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUT5M 4UWPW KBXFN BAFPK



fls. 114

Foro de Sorocaba
Certidão - Processo 1001253-82.2019.8.26.0602

Emitido em: 23/07/2024 05:46
Página: 1

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0531/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ivan Ariovaldo Pegoraro (OAB 6361/PR)	D.J.E
Mateus Morbi da Silva (OAB 57889/PR)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Manifestem-se as partes sobre o laudo pericial. Expeça-se MLE ao perito. Após, devolva-se à origem. Int."

Sorocaba, 23 de julho de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 23/07/2024 às 05:46 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001253-82.2019.8.26.0602 e código 9PAAd2RL.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUT5M 4UWPW KBXFN BAFPK

