

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

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

Processo nº 1007006-78.2023.8.26.0602

TIAGO PETRUZ, engenheiro civil, CREA-SP nº 5063802580, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos supramencionado, que Sideral Empreendimentos Imobiliários Ltda. promove contra Giampaolo de Camargo Tognocchi.

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

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 18 de setembro de 2023

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

I. CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

De perícia do imóvel situado na esquina entre Avenida Ipanema e Rua Olávo Mariano. Jardim Botucatu. Quadra E, lote 01. Sorocaba / SP, para apuração do real valor do imóvel no mercado.

II. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante a vistoria: Câmera digital da marca Nikon, modelo COOLPIX 18X Wide Full HD de 12.1 Mega Pixels e trena eletrônica bosh.

III. DOS EXAMES

Compareci ao local na data e hora previamente agendado via autos. Recebido no local pelo Sr. Milton Zwierewicz – Assistente técnico da Requerente.

Durante a vistoria, analisou-se as características e particularidades do terreno avaliando.

Obs: Nota-se que em uma de suas testadas, o terreno possui um hidrante – bombeiros. Portanto, não seria utilizado o fator de testada para esta avaliação. Em sua divisa existe um ferro-velho, fator este de depreciação.



Foto 01 – Hidrante existente no local / ferro-velho em divisa

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

Também se levou em consideração o valor do m² (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 em condições ideais de comercialização instantânea.

IV. DA METRAGEM DO IMÓVEL

TERRENO	Medidas (m)	Área (m ²)
-	-	222,54
BENFEITORIAS	MEDIDAS (m)	Área (m ²)
Inexistentes		

O imóvel avaliado consiste em um terreno de esquina. Sua topografia é plana, em nível acima das vias que o circundam. Existe um grande fluxo de veículos provenientes da Avenida Ipanema. A Rua Olávo Mariano apesar de não ser o principal acesso do local, serve de retorno para o outro lado da avenida Ipanema, gerando assim um grande fluxo de veículos.

V. DA LOCALIZAÇÃO

A região de localização do imóvel em questão está inserida na zona urbana de Sorocaba – CCS 3: Corredor de Comércio e Serviços 3.

Através de análise visual feita “in loco”, as características predominantes nos quarteirões próximos ao imóvel da Avenida Ipanema são predominantemente Comerciais. Já na Rua Olávo Mariano, os imóveis ali existentes são predominantemente residenciais. De acordo com suas características, estes imóveis

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

residenciais possuem o status econômico-social médio / 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.

VI. ESCLARECIMENTOS

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

Além da vistoria, são acrescentados diversos fatores objetivando uma avaliação preciosa. É importante observar as condições do imóvel; as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; 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. Após cálculos apresentados nos anexos deste laudo, chega-se à conclusão de que o imóvel está avaliado, no valor de **R\$ 305.000,00**.

VII. Repostas aos Quesitos

1. O imóvel confronta com a Avenida Ipanema e a Rua Olavo Mariano. Suas testadas são respectivamente: 17,09m e 12,68m;
2. Terreno com medidas de acordo com sua matrícula. Em sua parte posterior, o terreno confronta-se nos fundos com um ferro-velho, e em sua lateral com a CEI 120 – Therezinha Borguesi Rodrigues. Topografia plana, acima do nível das vias

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

existentes. Terreno de esquina com duas testadas. Em sua lateral, existe um hidrante de bombeiros, limitando algum tipo de acesso por sua lateral. Localização com grande tráfego de veículos;

3. Imóvel com sua descrição no transcorrer do laudo. Visualmente, o caminho expresso de ônibus dá-se na faixa esquerda ao imóvel avaliado. Interpreta-se por este perito, que não há depreciação decorrente desta questão, pois como a faixa exclusiva está do lado oposto do imóvel, não terá grande tráfego de ônibus na faixa de acesso ao imóvel (direita).
4. Sim, suas dimensões limitam seu aproveitamento construtivo. De acordo com a prefeitura, de acordo com o plano diretor, o recuo mínimo de frente será de 5,00m, e o recuo lateral será de 2,00m (imóvel com testada superior a 10,00m).
5. Não existe benfeitoria no local;
6. Sim. Temos as delimitações de divisas por imóveis vizinhos e muretas em suas testadas;
7. Para a área do imóvel, considerou-se as medidas de matrícula;

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – 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 – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO IV – FOTOGRAFIAS

ANEXO V – ELEMENTOS COMPARATIVOS

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO - TERRENO

Nº	BAIRRO	Valor (R\$)	ÁREA (m²)	Valor Unitário (R\$)	F. Oferta	Valor Unit. Homog.
1	VILA NOVA SOROCABA	1.200.000,00	600,00	2.000,00	0,90	1.800,00
2	VILA NOVA SOROCABA	10.000.000,00	5.000,00	2.000,00	0,90	1.800,00
3	VILA NOVA SOROCABA	26.452.000,00	15.560,00	1.700,00	0,90	1.530,00
4	VILA NOVA SOROCABA	5.150.000,00	3.222,00	1.598,38	0,90	1.438,55
5	VILA NOVA SOROCABA	2.700.000,00	3.000,00	900,00	0,90	810,00

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – 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 m² das amostras / nº de amostras.**

$$\text{R\$ } 7.378,55 / 05 = \text{R\$ } 1.475,71$$

Valor do terreno = Área total do terreno x valor do m² médio obtido

$$222,54 \times \text{R\$ } 1.475,71 = \text{R\$ } 328.404,50$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

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

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa. (Amostra 1 e 5).

- **MÉDIA HOMOGENEIZADA = Soma do valor m² das amostras (descontando as amostras citadas acima) / novo nº de amostras:**

$$\text{R\$ } 4.768,55 / 03 = \text{R\$ } 1.589,52$$

- **Valor do terreno = 222,54 x R\$ 1.589,52 = R\$ 353.731,78**
- **Valor Estimado: R\$ 357.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – 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\$ 1.770,85) e -20% (R\$ 1.180,57) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 2.968,55 / 02 = **R\$ 1.484,27**

- **Valor do terreno = 222,54 x 1484,27 = R\$ 330.310,56**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 333.500,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 300.500,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 366.500,00 (Variação até o máximo de 10%).

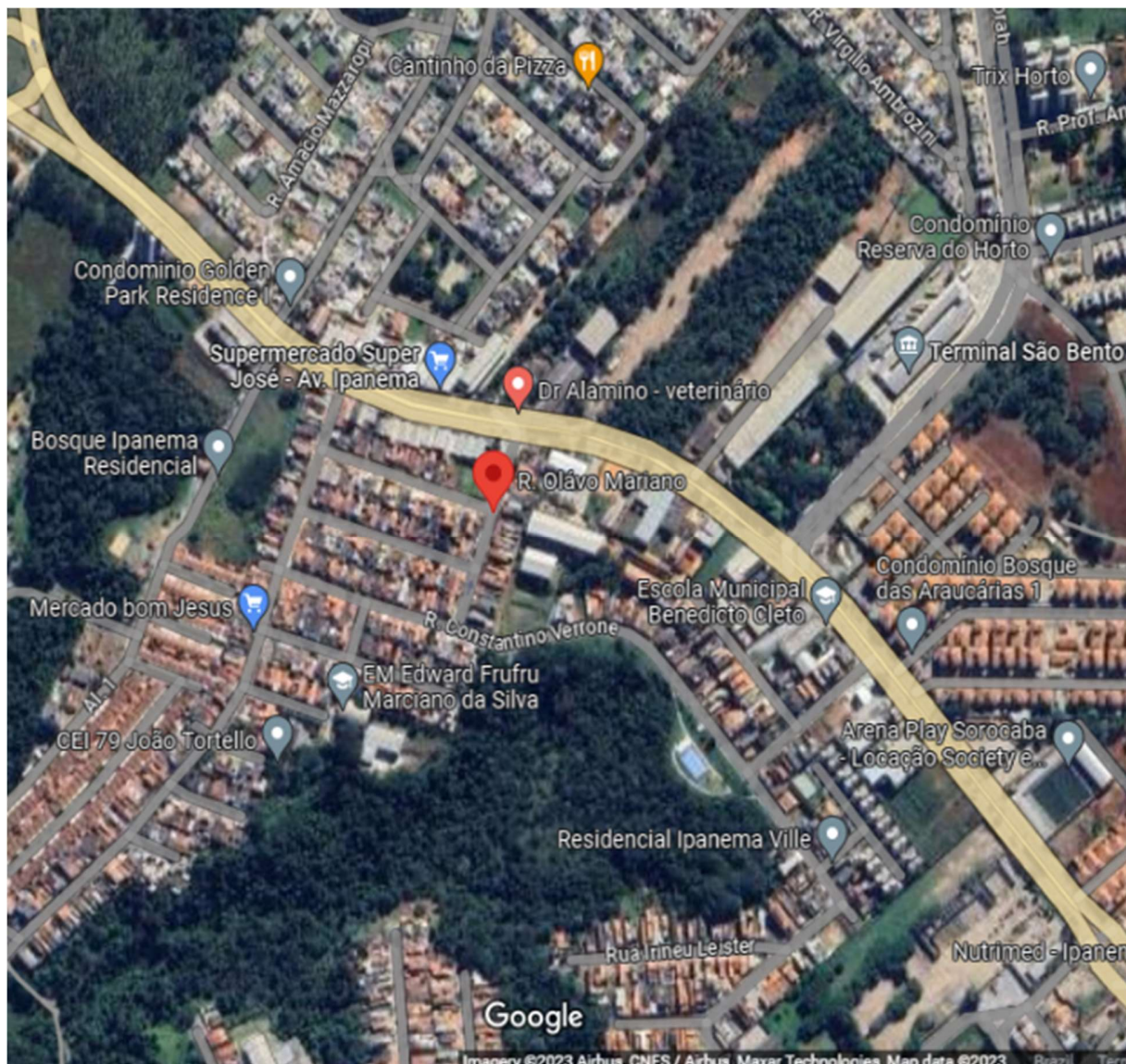
- **VALOR ARBITRADO = R\$ 305.000,00**

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

ANEXO III

Planta de Localização (Google Maps)



TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

ANEXO IV

FOTOGRAFIAS

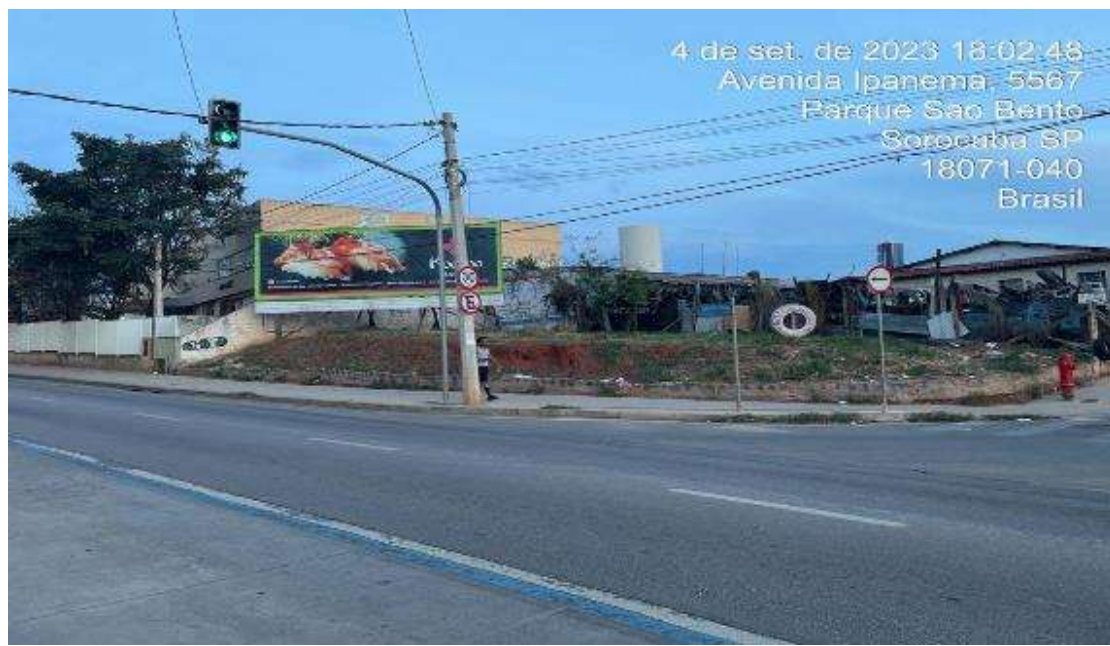


Foto 02 – Vista do Terreno



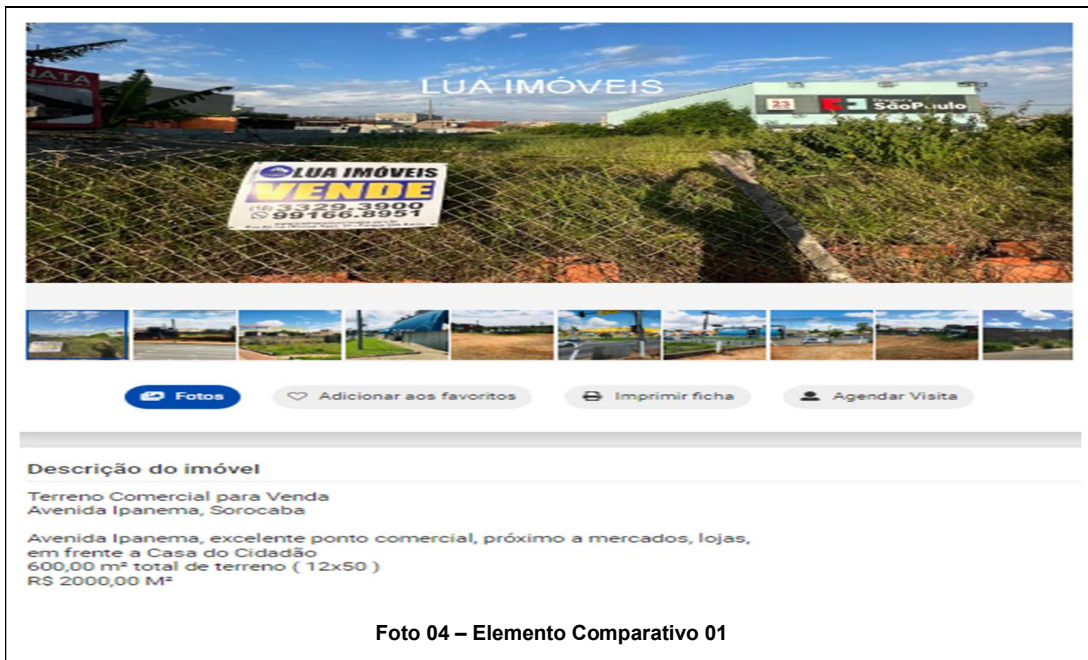
Foto 03 – Vista Lateral

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

ANEXO V

ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENOS



TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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



Visualizado

Av. IPANEMA

AREA AV. IPANEMA

AV. PORTO

Avenida Ipanema - Vila Nova Sorocaba, Sorocaba

Lote/Terreno à Venda, 15560m²

15560 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 26.452.000

Foto 06 – Elemento Comparativo 03




R\$ 5.150.000

3 222m² Área

Área à venda, 3222 m² por R\$ 5.150.000,00 - Vila Nova Sorocaba - Sorocaba/SP

Simular parcelas

ALL IMOVEIS CAMPOLIM

Av. Alameda

CEP: 13038-000

Montagem

Selecionar vs

Foto 07 – Elemento Comparativo 04

R\$ 2.700.000,00

Imagens do imóvel



Informações do imóvel

TERRENO DE 3000 METROS NA QUADRA DA AVENIDA IPANEMA

Ref. 175

Foto 08 – Elemento Comparativo 05

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

VIII. 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, 18 de setembro de 2023

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580