

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 CIVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP

Processo nº 1038227-21.2019.8.26.0602

TIAGO PETRUZ, engenheiro civil, CREA-SP nº 5063802580, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos supramencionado, que Daniela Chagas Moreira promove contra Marcia de Medeiros Sampaio e outros.

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

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 02 de agosto 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 à Rua José Augusto Lima, 21. Jd. Nova Esperança. Quadra F, lote 03-A. 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 pela Sra. Prudência Isabel de Medeiros, mãe da requerida. Foi alegado que o local não pertencia a sua filha, e não permitiu a entrada do Perito.

Para continuidade aos trabalhos e obtenção das informações necessárias, foram feitas pesquisas em ferramentas disponíveis e consulta aos autos.

Obteve-se a informação que sua construção não está regularizada junto aos órgãos pertinentes.

Abaixo mostro estimativa de área pertinente às benfeitorias e fachada frontal delimitando seus possíveis limites e perímetros.

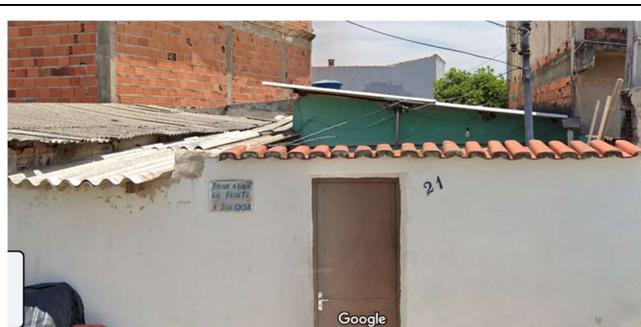


Foto 01 – Construções Internas



Foto 02 – Software para obtenção de área

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

Durante a vistoria externa, verificou-se sua idade aparente. Analisou-se seu possível estado de conservação. 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)
-	-	130,91
BENFEITORIAS	MEDIDAS (m)	Área (m ²)
-	-	50,00m ² (estimado)

O imóvel avaliado consiste em uma residência unifamiliar - térrea, sem garagem de veículos.

Sua fachada consiste em fechamento em muro frontal, com portão metálico com acesso aos pedestres.

O método construtivo da edificação se dá em concreto armado, e sua cobertura com telha de fibrocimento.

Área interna frontal descoberta com piso cerâmico.

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

V. DA LOCALIZAÇÃO

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

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.

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, e o Método Evolutivo para o valor das benfeitorias. Após cálculos apresentados nos anexos deste laudo, chega-se à conclusão de que o imóvel está avaliado, no valor de **R\$ 115.000,00**

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 – MÉTODO EVOLUTIVO – BENFEITORIAS

ANEXO IV – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO V – FOTOGRAFIAS

ANEXO VI – ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENO

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 ESPERANÇA	120.000,00	150,00	800,00	0,90	720,00
2	VILA NOVA ESPERANÇA	140.000,00	300,00	466,67	0,90	420,00
3	VILA NOVA ESPERANÇA	120.000,00	150,00	800,00	0,90	720,00
4	VILA NOVA ESPERANÇA	160.000,00	262,00	610,69	0,90	549,62
5	VILA NOVA ESPERANÇA	420.000,00	825,00	509,09	0,90	458,18

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 / n^o de amostras.**

$$\text{R\$ } 2.867,8 / 05 = \text{R\$ } 573,56$$

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

$$130,91 \times \text{R\$ } 573,56 = \text{R\$ } 75.084,74$$

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 2).

- **MÉDIA HOMOGENEIZADA = Soma do valor m² das amostras (descontando as amostras citadas acima) / novo n^o de amostras:**

$$\text{R\$ } 1.727,80 / 03 = \text{R\$ } 575,93$$

- **Valor do terreno = 130,91 x R\$ 575,93 = R\$ 75.395,43**
- **Valor Estimado: R\$ 76.000,00** (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\$ 688,27) e -20% (R\$ 458,85) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 549,62 / 01 = **R\$ 549,62**

- **Valor do terreno = 130,91 x 549,62 = R\$ 71.950,75**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 72.500,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 65.500,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 79.500,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 75.000,00**

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

ANEXO III

MÉTODO EVOLUTIVO - BENFEITORIAS

- **VALOR DA BENFEITORIA:**

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

$$\text{Custo} = (\text{Área Edificada} \times \text{CUB (junho 2023, sem desoneração R1-N)}) \times 1,10$$

$$\text{Valor da Benfeitoria} = 50,00 \times \text{R\$ } 1.910,34 \times 1,10 = \text{R\$ } 105.068,70$$

- **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 20 anos, temos:

65 anos → 100%

20 anos → x

Portanto a Idade em % de Vida é de 30,77%.

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

Considerado por este perito, o estado de conservação como “Reparos Importantes”, temos uma depreciação aplicável de 61,80%.

Portanto o valor da Benfeitoria é:

- **Valor Benfeitoria com Correção Aplicada:**

$$\text{R\$ } 105.068,70 \times 0,382 = \text{R\$ } 40.136,24$$

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

- **IMÓVEL**

Para o valor do imóvel, soma-se o valor do terreno e o valor da benfeitoria.

$V_i = V_t + V_b$, onde:

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

Substituindo as variáveis, temos:

$$V_i = 75.000,00 + 40.136,24$$

$$V_i = \text{R\$ } 115.136,24$$

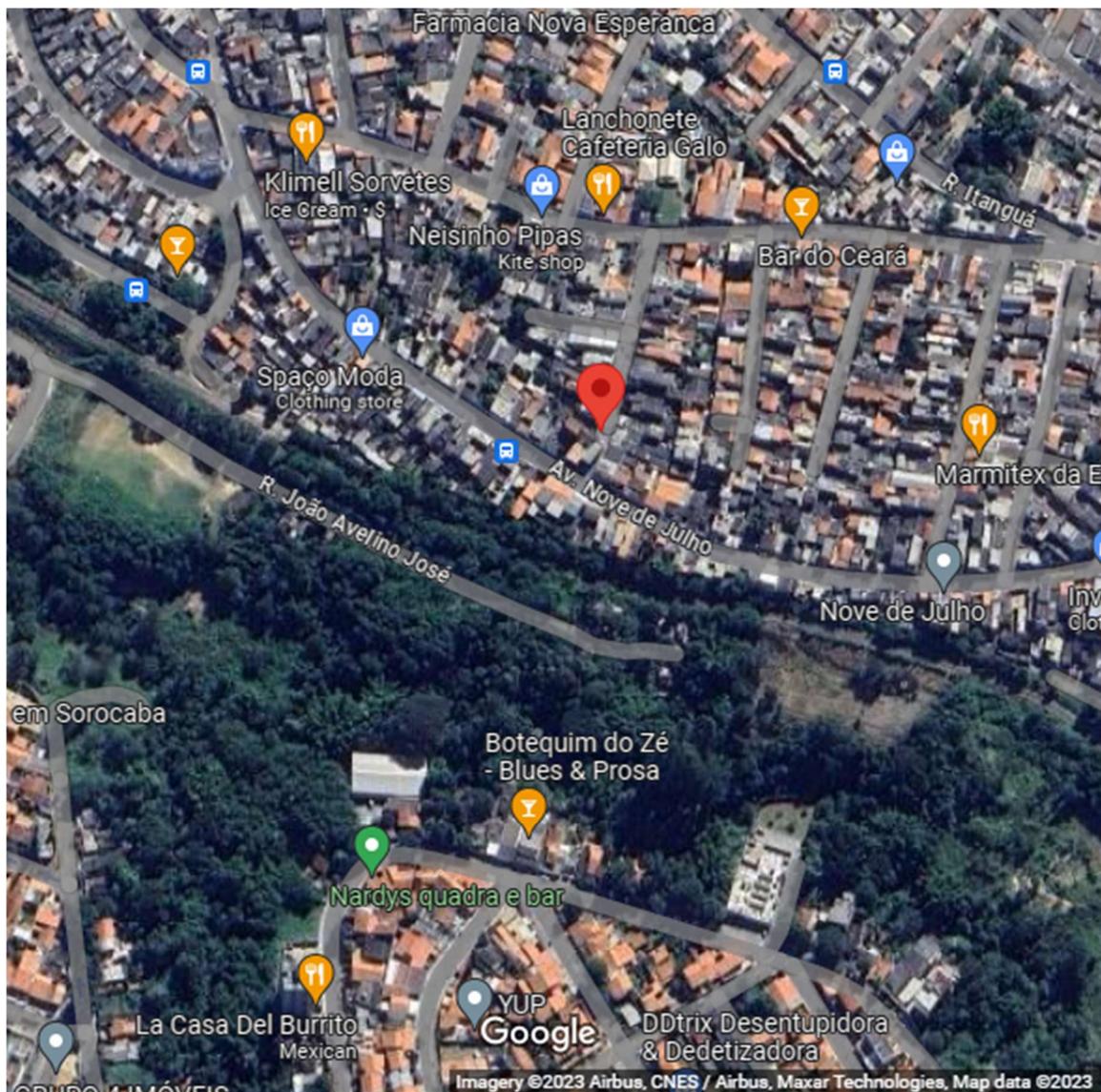
- **Valor Arbitrado = R\$ 115.000,00**

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

ANEXO IV

Planta de Localização (Google Maps)



TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

ANEXO V
FOTOGRAFIAS



Foto 01 – Fachada do Imóvel



Foto 02 – Foto interna: sem adentrar ao imóvel

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

ANEXO VI

ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENOS

 <p>Foto 03 – Elemento Comparativo 01</p>	 <p>Foto 04 – Elemento Comparativo 02</p>
 <p>Foto 05 – Elemento Comparativo 03</p>	 <p>Foto 06 - Elemento Comparativo 04</p>
 <p>Foto 07 – Elemento Comparativo 05</p>	

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – 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, 02 de agosto de 2023

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580