

---

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA

**Processo nº. 1038562-06.2020.8.26.0602**

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº. 060.149.459-2 no CREA-SP, perito nomeado nos autos da ação de “EXECUÇÃO - COTAS CONDOMINIAIS”, que CONDOMINIO IPÊS promove perante ELIZANGELA VICENTE DE LIMA este D. Juízo e Cartório, processo nº. 1038562-06.2020.8.26.0602, após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria “in loco”, vem respeitosamente apresentar o Laudo de Avaliação - Simplificado.

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 17 de janeiro de 2023.

**EDWARD MALUF JUNIOR**  
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2  
Membro Titular do IBAPE/SP

## LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

### 1. IDENTIFICAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO: 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba	PROCESSO: Nº. 1038562-06.2020.8.26.0602
AÇÃO: Execução - Cotas Condominiais	ORDEM: -
REQUERENTE: Condomínio Ipês	REQUERIDO: Elizangela Vicente de Lima
OBJETIVO: Avaliação de apartamento penhorado	

### 2. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula nº 193.483 do CRI de Sorocaba – fls. 50/52
- Termo de penhora - fls. 100

### 3. LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Iolanda Reis, nº 91 – Apto 302-BI 4
BAIRRO: Jd. Carandá
MUNICÍPIO: Sorocaba
COMARCA: Sorocaba
ESTADO: São Paulo
OUTROS COMPLEMENTOS: 3º pavimento



### 4. DILIGÊNCIA

ACOMPANHANTE: Eliedson de Lima (filho da requerida)	DATA: 30/03/2023
--	---------------------

### 5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO SÓCIO-ECONÔMICO: Médio/baixo	ZONEAMENTO: Residencial	
USOS PREDOMINANTES: <input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencial multifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial	INFRAESTRUTURA URBANA: <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> Transp.coletivo <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Saúde <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer

### 6. EDIFICAÇÃO

TIPO: Apartamento	USO: Residencial	PADRÃO CONSTRUTIVO: popular	IDADE APARENTE: 5 anos	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: regular
Nº. PAVIMENTOS: 03	VAGAS DE GARAGEM: __ coberta    _1_ descoberta	ÁREA CONSTRUÍDA: 47,70 m²		

DIVISÃO INTERNA:  
Sala, cozinha/Área de serviço, dois dormitórios e banheiro

ACABAMENTO:  
paredes revestidas por argamassa e pintura em tinta látex; sendo as paredes das cozinhas e banheiro revestidos por azulejo, piso revestido por placas cerâmicas; esquadrias de madeira e metal

## LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

### 7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?  Sim  Não

Em caso negativo, justifica:

O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparente?  Sim  Não

Caso presente, relacionar:

O imóvel aparenta condições de habitabilidade?  Sim  Não

Em caso negativo, justificar:

### 8. AVALIAÇÃO

#### ANÁLISE DE MERCADO:

DESEMPENHO DE MERCADO: <b>Normal</b>	ABSORÇÃO PELO MERCADO: <b>Médio</b>	NÚMERO DE OFERTAS: <b>Baixo</b>	NÍVEL DE DEMANDA: <b>Médio</b>
A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente: Em caso de Valorizante ou Desvalorizante, justificar:			<input type="checkbox"/> Valorizante <input type="checkbox"/> Desvalorizante <input checked="" type="checkbox"/> Nenhum

#### METODOLOGIA:

NORMA: <b>NBR 14.653 / 11</b>	MÉTODO: <b>Comparativo Direito</b>	Grau de Precisão: <b>Grau I</b>	Grau de Fundamentação: <b>Grau I</b>
----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------	---

#### VALORES:

EQUAÇÃO: $V = A \times V_{ut}$	ÁREA DO APARTAMENTO (A) <b>47,70 m<sup>2</sup></b>	VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V <sub>ut</sub> ): <b>R\$ 1.740,51/m<sup>2</sup></b>	VALOR TOTAL (v <sub>T</sub> ): <b>R\$ 83.022,32</b>
-----------------------------------	---	--	--

#### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

**R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais)**

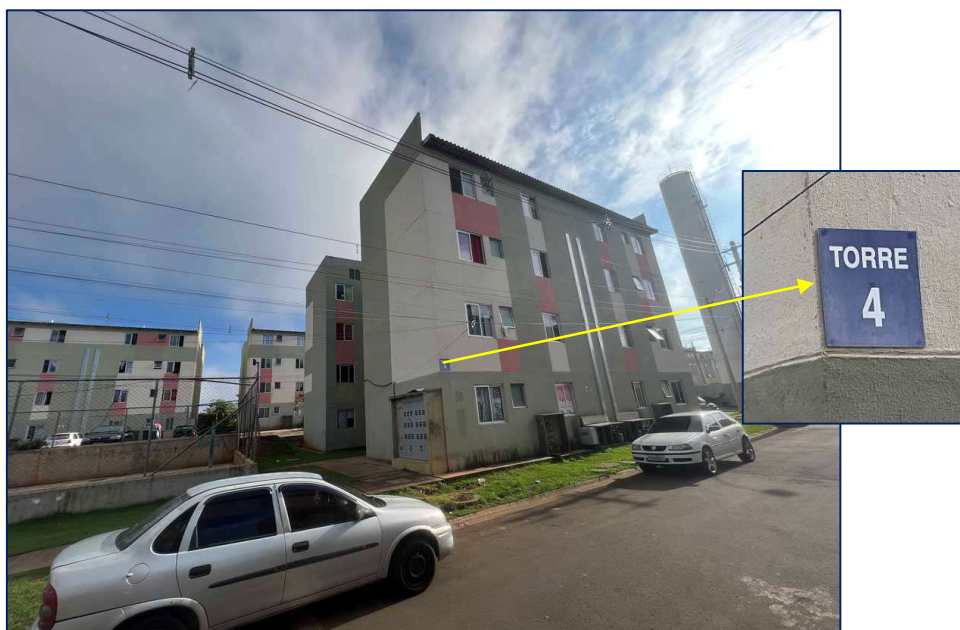
#### DATA-BASE:

**abril / 2023**

#### PRAÇA:

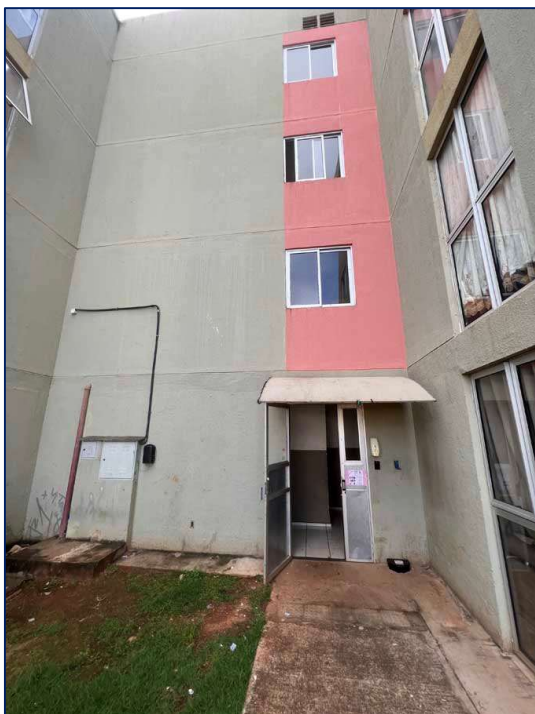
**Sorocaba**

### 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

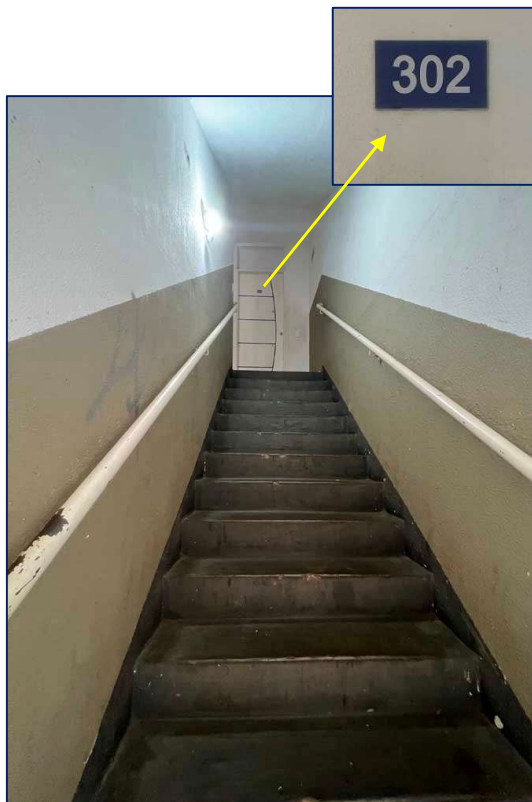


Bloco de localização do apartamento

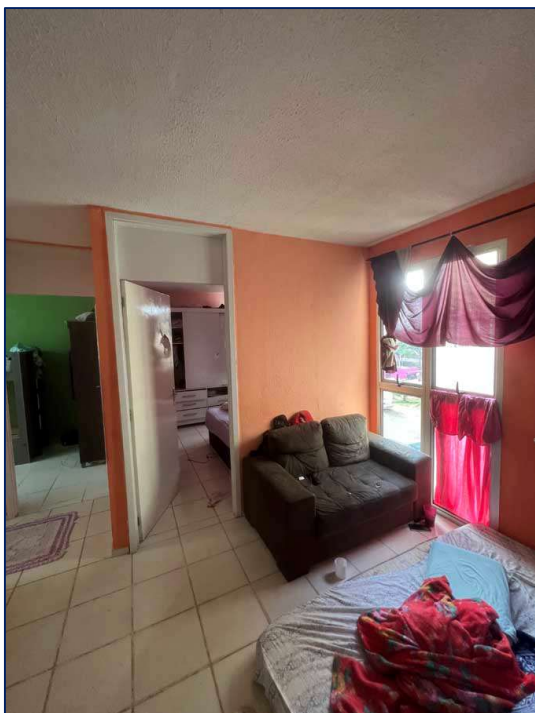
## LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Entrada do bloco nº 4



Escada de acesso ao apartamento



Sala



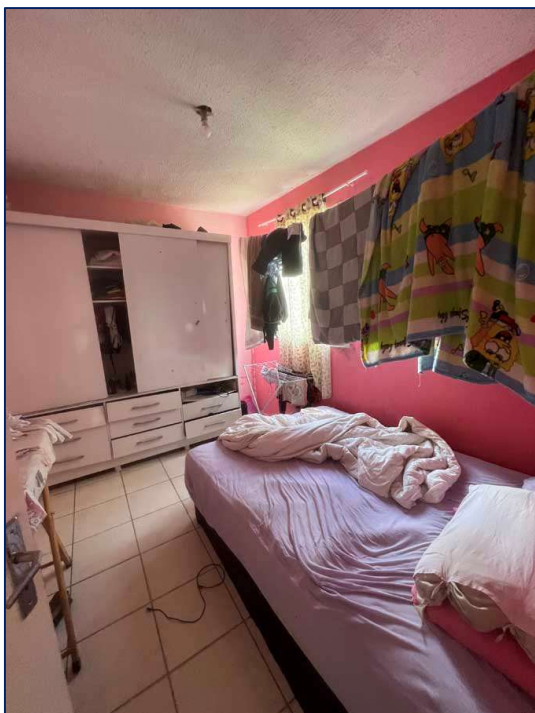
## LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



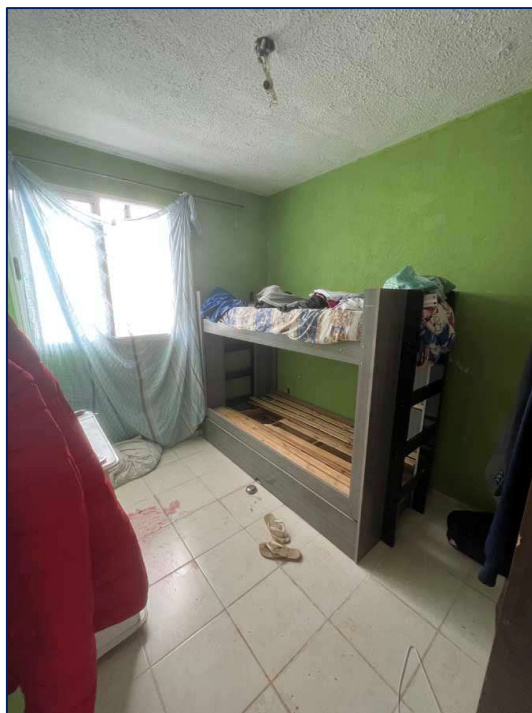
Cozinha



Banheiro



Dormitório 1



Dormitório 2

**LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO****10. CONCLUSÃO:**

O valor de mercado do imóvel em lide é de **R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais)**, em abril de 2023, para a Praça de Sorocaba/SP.

**11. ENCERRAMENTO**

Tendo concluído o presente Laudo de Avaliação Simplificado, apresentando-o em seis (06) páginas, sendo a última datada e assinada.

Sorocaba, 17 de abril de 2023

**EDWARD MALUF JUNIOR**  
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2  
Membro Titular do IBAPE/SP