

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771 – 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 1009779-04.2020.8.26.0602

TIAGO PETRUZ, engenheiro civil, CREA-SP nº 5063802580, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos supramencionado, que Condomínio Viver Melhor - C promove contra Aline Barros dos Santos.

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

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 01 de novembro de 2022.

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

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

I. CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

De perícia do imóvel situado à Rua Tolstoi de Carvalho e Mello, 250. Apto 303, bloco 3A. Jardim Betânia. Sorocaba – SP, para apuração do real valor do imóvel no mercado.

II. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Para este laudo, serão levadas em conta as informações obtidas via autos, bem como pesquisas posteriores pertinentes.

III. DOS EXAMES

Para a vistoria, realizou-se pesquisas de mercado pertinentes em sites especializados, bem como matrícula do imóvel para informações pertinentes. Sua área considerada foi a de 47,40m² (metros quadrados). 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 regularizado junto aos órgãos municipais e em condições ideais de comercialização instantânea.

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

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

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

IV. DA METRAGEM DO IMÓVEL

	MEDIDAS (m)	Área Privativa (m²)
Área Construída	-	47,40 (matrícula)

V. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento possui 02 dormitórios, 01 banheiro comum, sala de estar e jantar, cozinha com área de serviço, uma vaga de garagem para veículos de pequeno e médio porte indeterminada em matrícula.

O condomínio possui portaria. Possui em sua área comum quadra poliesportiva, playground.

VI. 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.

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

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

VII. ESCLARECIMENTOS

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

Para avaliação, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação preciosa. É importante observar 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 na pesquisa com imóveis similares, e a aplicação do Método Comparativo Direto para obter o valor de mercado, chega-se à conclusão de que o imóvel está avaliado no valor de **R\$ 95.000,00**

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS

ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

ANEXO III – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO IV – FOTOGRAFIAS

ANEXO V – ELEMENTOS COMPARATIVOS

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

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

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS

Nº	BAIRRO	DORMS.	W.C.	Valor Unitário (R\$)	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)
1	JARDIM BETANIA	2	1	2.185,43	47,40	103.589,43
2	JARDIM BETANIA	2	1	1.898,73	47,40	90.000,00
3	JARDIM BETANIA	2	1	1.855,40	47,40	87.945,96
4	JARDIM BETANIA	2	1	2.109,68	47,40	99.999,00
5	JARDIM BETANIA	2	1	1.812,07	47,40	85.892,27

ANEXO II

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

MÉDIA ARITMÉTICA

- **MÉDIA ARITMÉTICA = Soma do valor do m² das amostras / nº de amostras.**

$$\text{R\$ } 9.861,31 / 05 = \text{R\$ } 1.972,26$$

- **Valor do imóvel = Área total do imóvel x valor do m² médio obtido**

$$47,40 \times \text{R\$ } 1.972,26 = \text{R\$ } 93.485,22$$

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:**

$$\text{R\$ } 5.863,81 / 03 = \text{R\$ } 1.954,60$$

- **Valor do imóvel = 47,40 x R\$ 1.954,60 = R\$ 92.648,04**

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\$ 2.366,71) e - 20% (R\$ 1.577,81) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 9.861,31 / 05 = R\$ 1.972,26

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

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

- **Valor do imóvel = 47,40 x R\$ 1.972,26 = R\$ 93.485,22**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 94.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 84.600,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 103.400,00 (Variação até o máximo de 10%).

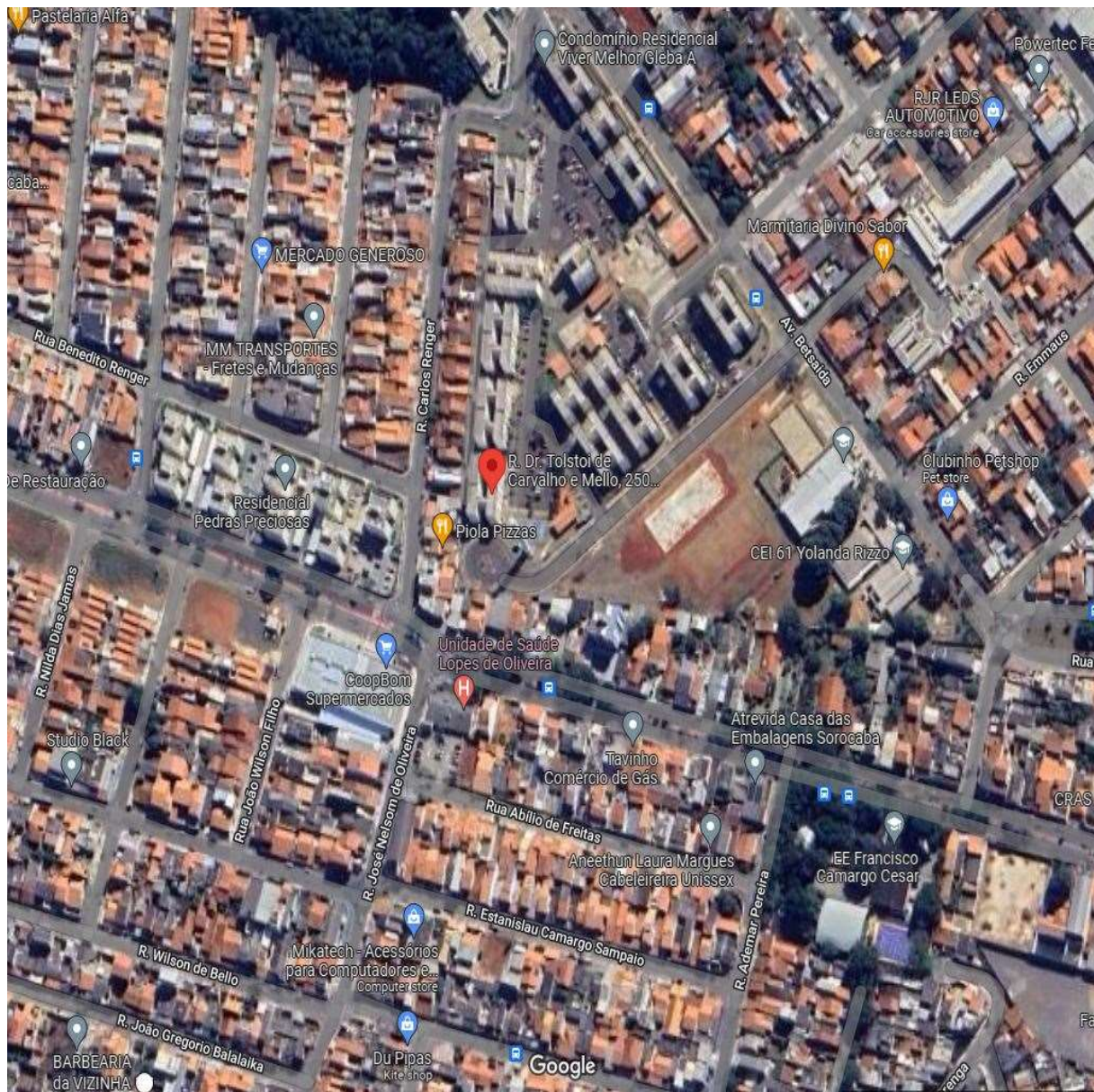
- **VALOR ARBITRADO = R\$ 95.000,00**

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

ANEXO III**Planta de Localização (Google Earth)**

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

ANEXO IV - FOTOGRAFIAS**Foto 01 – Entrada Empreendimento****Foto 02 – Visão Geral empreendimento****Foto 03 – Visão Geral empreendimento**

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

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

ANEXO V - ELEMENTOS COMPARATIVOS



LOTES

IMPRESSÃO

AUDITÓRIO

TRANSMISSÃO

PROPOSTA DE PARCELAMENTO

Leilão Judicial

1ª Praça

05/02/2022 às 15:30

R\$ 103.945,96

2ª Praça

07/02/2022 às 15:30

R\$ 62.559,80

Incremento mínimo: R\$ 1.000,00

40% ABAIXO DA AVALIAÇÃO

Avaliação: R\$ 133.595,42

Visitas: 1862

Últimos lances:

Usuário	Valor	Data	Tipo
Sem informações sobre			

Mapa de localização

Publicado há mais de 1 ano

Apto. em Leilão em Sorocaba/sp - 47 m² - 2 Quartos à Venda Por R\$55.951,80

Rua Decapole, 265, Jardim Betânia, Sorocaba [Ver no mapa](#)

53 m² Total

47 m² Útil

1 Vaga

2 Quartos

5 Metre do Imóvel

APTO Nº 203, 2º ANDAR (BLOCO 04) - CONDOMÍNIO VIVER MELHOR SOROCABA - CONDOMÍNIO 2 - GLEBA B - TERRA VERMELHA - SOROCABA/SP

IMÓVEL EM LEILÃO PELA WEB LEILÕES - (COM DESCONTO OFF DE 40%)

AVALIAÇÃO: R\$ 90.000,00

LANCE INICIAL: R\$ 55.951,80

O APARTAMENTO POSSUI:

[Ler descrição completa](#)

Foto 04 – Elemento Comparativo 01

Foto 05 – Elemento Comparativo 02

1º Leilão

Abertura

27/12/2021 - 15:30

Fechamento

29/12/2021 - 15:30

Lance vencedor

R\$ 87.945,96

Incremento

R\$ 1.000,00

2º Leilão

Abertura

24/12/2021 - 15:30

Fechamento

26/12/2021 - 15:30

Lance vencedor

R\$ 60.899,72 (9% de desconto)

APARTAMENTO JARDIM BETÂNIA SOROCABA (DIREITOS)

Valor de avaliação: R\$ 85.892,27

Leiloeiro: Cezar Augusto Badolato Silva | JUCESP 602 Judicial - 1a Praça

Local do bem: SOROCABA/SP

Encerrado

Lance inicial

R\$ 85.892,27

Incremento mínimo

R\$ 2.500,00

Foto 06 – Elemento Comparativo 03

Jardim Betania, Sorocaba - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47 m²

EXCELENTE APARTAMENTO COM MODULADOS NOS D

PROXIMO A AV IPANEMA, ATACADISTA ROLDAO, JOLLI

Área

Quartos

Banheiros

Vagas

47 m²

2

1

1

VENDA: R\$ 99.999

IPTU: R\$ 200

[Ver](#)

Foto 07 – Elemento Comparativo 04



Apartamento 47 m² - Jardim Betânia - Sorocaba/SP

Leilão de um apartamento em Sorocaba/SP com uma área total de 53,15m² privativa. Possui sala, cozinha, banheiro, 2 dormitórios e área de serviços, e de garagem. Próximo a restaurantes, escolas, supermercados, e diversos o

Valor de avaliação: R\$ 85.892,27

Leiloeiro: Cezar Augusto Badolato Silva | JUCESP 602 Judicial - 1a Praça

Local do bem: SOROCABA/SP

Encerrado

Lance inicial

R\$ 85.892,27

Incremento mínimo

R\$ 2.500,00

Foto 06 – Elemento Comparativo 05

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

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

VIII. Encerramento

Tendo concluído o presente laudo de avaliação, apresentando-o em 12 (doze) laudas, sendo todas rubricadas e somente a última datada e assinada.

Termos em que, respeitosamente,

Pede deferimento.

Sorocaba, 02 de novembro de 2022.

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580