

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 CIVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP

Processo nº 1000571-59.2021.8.26.0602

TIAGO PETRUZ, engenheiro civil, CREA-SP nº 5063802580, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos supramencionado, que Condomínio Residencial Uirapuru promove contra Nair Faria de Oliveira.

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

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 10 de outubro de 2023

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 Sargento Luiz Antônio Faria, 45. Apartamento 32, bloco 06. Condomínio Residencial Uirapuru. Jardim Altos de Ipanema. 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 49,96 m² (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.

Recebido na portaria do empreendimento, fui recebido pela Síndica do Condomínio e pela inquilina - parente da executada. Por “desconhecerem” o caso, não pude adentrar ao imóvel. Conforme supracitado, o laudo será baseado em dados de matrícula e pesquisas pertinentes.

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	-	49,96 (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 24h.

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\$ 85.000,00**.

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	ALTOS DE IPANEMA	2	1	1.847,83	46,00	85.000,00
2	ALTOS DE IPANEMA	2	1	1.170,21	47,00	55.000,00
3	ALTOS DE IPANEMA	2	1	1.801,44	49,96	90.000,00
4	ALTOS DE IPANEMA	2	1	2.086,96	46,00	96.000,00
5	ALTOS DE IPANEMA	2	1	2.001,60	49,96	100.000,00

ANEXO II

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

MÉDIA ARITMÉTICA

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

$$\text{R\$ } 8.908,04 / 05 = \text{R\$ } 1.781,61$$

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

$$49,96 \times \text{R\$ } 1.781,61 = \text{R\$ } 89.009,13$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

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

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa. (Amostra 4 e 2).

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

$$\text{R\$ } 5.650,87 / 03 = \text{R\$ } 1.883,62$$

- **Valor do imóvel = 49,96 x R\$ 1.883,62 = R\$ 94.105,82**

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\$ 2.137,93) e - 20% (R\$ 1.425,29) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 7.737,83 / 04 = R\$ 1.934,46

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

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

- **Valor do imóvel = 49,96 x R\$ 1.934,46 = R\$ 96.645,62**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 97.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 87.300,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 106.000,00 (Variação até o máximo de 10%).

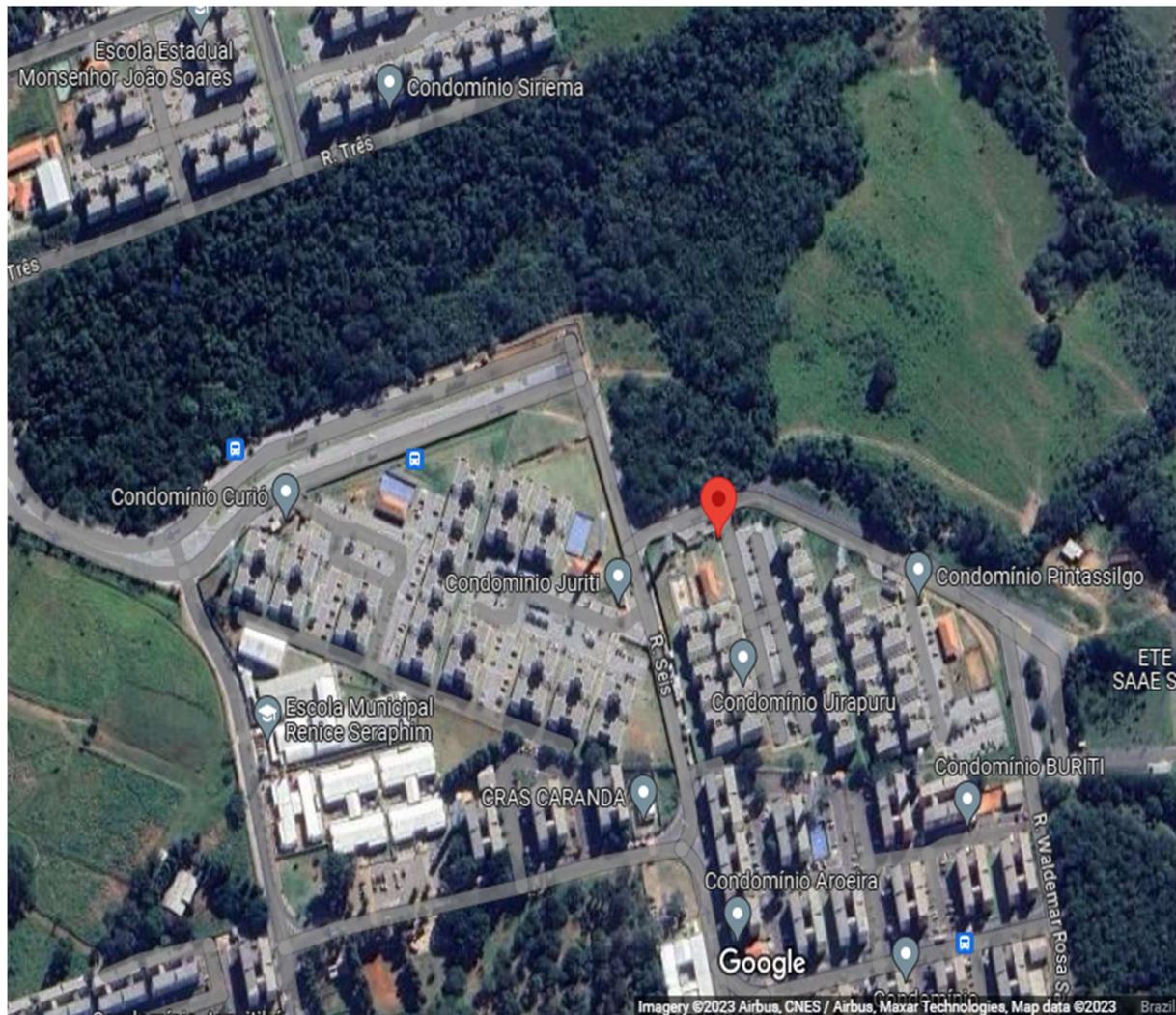
- **VALOR ARBITRADO = R\$ 85.000,00**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO PETRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2023 às 18:32, sob o número WSCB23704444537. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000571-59.2021.8.26.0602 e código zZHeHCjs.

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

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

ANEXO V - ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto 02 – Elemento Comparativo 01



Foto 03 – Elemento Comparativo 02



Foto 04 – Elemento Comparativo 03



Foto 05 – Elemento Comparativo 04



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, 10 de outubro de 2023.

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580