

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA / SP.**

Processo Digital nº: 1019159-51.2020.8.26.0602

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Colibri

Executado: Meire Helen Campestrini Ribeiro Constâncio e outro

EDUARDO CECONELO, engenheiro civil, perito judicial nomeado nesta ação de **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente:

LAUDO DE PERÍCIA

fazendo-o nos moldes que passa a expor.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

SINOPSE

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II - OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I - TIPO DO BEM

II.II - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

II.III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I - EDIFICAÇÃO

III - FINALIDADE

IV - VISTORIA AO IMÓVEL

V - DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

VI - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

VI.I - CARACTERÍSTICA FÍSICA

VI.II - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

VI.III - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

VI.IV - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

VI.V - ZONEAMENTO

VII - AVALIAÇÃO

VII.I - CRITÉRIO

VII.II - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

VII.III - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VIII - CÁLCULO DO VALOR

IX - CONCLUSÃO

X - ENCERRAMENTO

ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

ANEXO II - FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**.

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou o subscritor para desempenhar o honroso encargo, para a realização de prova pericial definitiva, conforme fls. 324.

II) OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I) TIPO DO BEM

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo apartamento.

II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Trata-se de uma residência multifamiliar situada com acesso em uma via classificada como local denominada Rua Helena Angelina Dacol Manassés, nº 160, apartamento 22 - 2º andar do Bloco 3 - bairro Altos de Ipanema, Município de Sorocaba / SP, CEP: 18073-122.

Seguem as fotografias do imóvel avaliando:

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 01 – Vista do logradouro do imóvel, Rua Helena Angelina Dacol Manassés



Foto 02 – Outra vista do logradouro do imóvel, Rua Helena Angelina Dacol Manassés

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

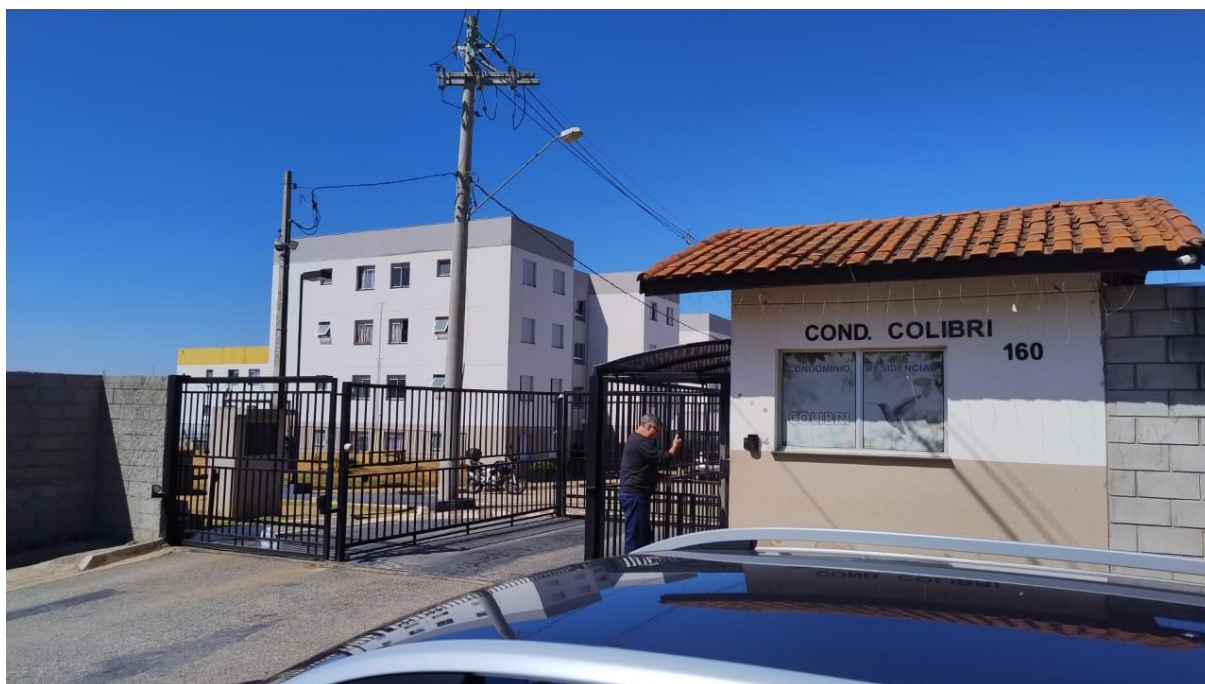


Foto 03 – Vista geral da fachada do condomínio do imóvel avaliando



Foto 04 – Detalhe da numeração e nome do condomínio do imóvel avaliando

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 05 – Vista geral do Bloco 3



Foto 06 – Outra vista geral do Bloco 3

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 07 – Vista do playground



Foto 08 – Vista da quadra poliesportiva

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

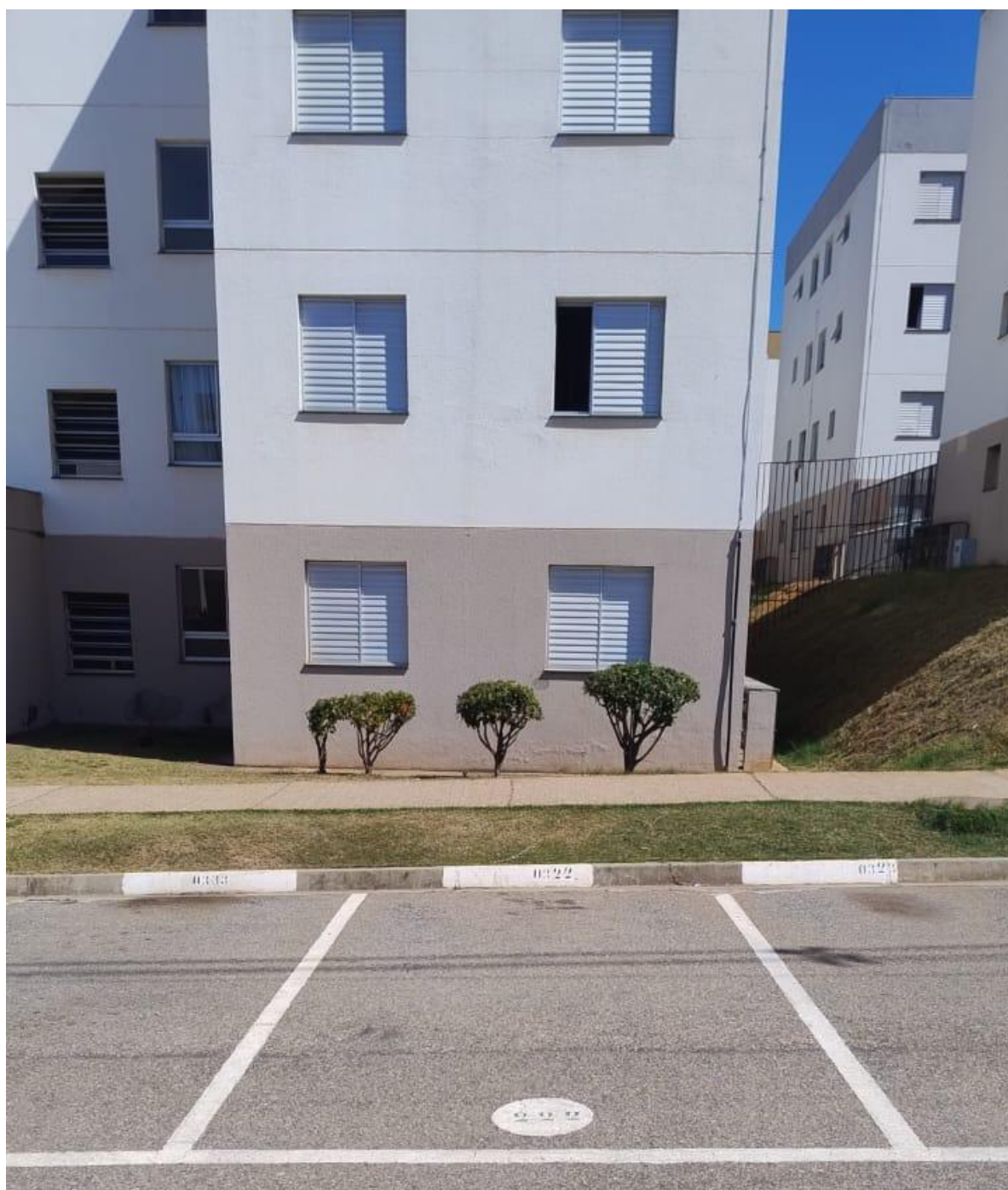


Foto 09 – Vista da vaga de garagem da unidade avalianda

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 10 – Vista do salão de festas



Foto 11 – Vista da churrasqueira

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 12 – Vista do acesso ao Bloco 3

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 13 – Vista da escada de acesso ao imóvel avaliando (2º andar)

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 14 – Vista geral do hall de entrada do apartamento avaliando nº 22 (2º andar)

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Foto 15 – Detalhe da porta de acesso ao imóvel avaliando (apartamento 22 – 2º andar)

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

O imóvel é uma unidade autônoma (apartamento) com **área privativa construída de 49,96 m², área comum construída de 6,967 m², com área total de 56,927 m², com fração ideal de 0,416667% ou 0,00416667 no terreno, com direito ao uso de uma vaga de passeio no estacionamento externo e descoberto**, de acordo com a Matrícula nº 199.702 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba / SP (fls. 53 a 55).

II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I) EDIFICAÇÃO (APARTAMENTO Nº 22 – BLOCO 3)

Área privativa a ser considerada no cálculo: 49,96 m².

Estado de conservação: para efeito de cálculo será considerado regular estado de conservação para o imóvel avaliando (situação paradigma).

Nº de vagas: 1 (uma).

III) FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o **valor de mercado para alienação** do imóvel em tela.

IV) VISTORIA AO IMÓVEL

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 18/8/2025, sendo que não houve acompanhamento das partes.

V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

- MATRÍCULA Nº 199.702 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SOROCABA / SP (fls. 53 a 55).

VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

Esta região é de natureza predominantemente residencial, seu entorno já possui alguns bairros residenciais e unifamiliares de padrão simples e alguns condomínios multifamiliares (apartamentos), distante aproximadamente 13 km distante do centro de Sorocaba / SP. Podemos destacar a Rodovia Emerenciano Prestes de Barros (SP-097) / Rua Nelson de Lima - onde há linhas de ônibus que permitem a interligação da região a bairros vizinhos, apresentando, ainda, comércio de âmbito local.

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda.

VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA

A topografia da região é plana.

VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com melhoramentos públicos, tais como redes de água, elétrica, iluminação pública, telefonia e pavimentação asfáltica.

VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública e comércio de âmbito local. Outros serviços como instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e estabelecimentos comerciais podem ser encontrados na região central da cidade de Sorocaba / SP.

VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é pouco estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

O imóvel avaliando apresenta dimensões e faixa de valor inseridas média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta **MÉDIA LIQUIDEZ**.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

VI.V) ZONEAMENTO

O imóvel encontra-se em ZR3 EXP - Zona Residencial 3 - Expandida, conforme as leis de uso e ocupação de solo do Município de Sorocaba/SP.

VII) AVALIAÇÃO

VII.I) METODOLOGIA

Para a confecção do presente laudo, procedeu-se à busca de elementos, tendo como suporte avaliatório imóveis com as mesmas características do avaliando, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), com a Análise Estatística pela Metodologia Descritiva.

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos, saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário do avaliando.

O valor unitário básico de uma região é estabelecido para uma situação considerada "paradigma" em face de determinadas características e melhoramentos que predominam no imóvel avaliando, cuja homogeneização será apreciada para a situação paradigma.

VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada entre os meses de **agosto e setembro de 2025**.

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva**.

Foram coletados e utilizados **8 (oito)** imóveis nos cálculos.

VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-3-2004 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau II** e **Precisão III**, para cálculo do valor de terreno.

VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 8 (oito) elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- Fator Fonte (Ff): nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 5%, compensando-se, desta forma, sua superestimativa natural;

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

- Atualizações: vide planilha dos elementos comparativos;
 - Fator vaga de garagem (Fvg): para os elementos que possuem “1” (uma) vagas de garagem adotaremos o fator 1,00;
 - Fator localização (Floc): para os imóveis (Ed.) de localização boa, será adotado o fator 1,00;
 - c = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;
- Observação: a TABELA DE COEFICIENTES – base R8N, foi obtida no livro “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006”.
- Idade aparente = idade aparente do imóvel em anos;
 - Índice K: coeficiente de depreciação do imóvel (benfeitoria), pelo “método Ross/Heidecke”, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como seu estado de conservação. Tal fator é obtido na Tabela 2, considerando-se a vida útil do imóvel (Tabela 1), a idade da edificação e seu estado (Quadro A).
- Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, apartamento padrão simples – intervalo máximo ($F_{pcr} = 1,500$); 1 vaga de garagem ($F_{vgr} = 1,00$), localização boa ($F_{locr} = 1,00$) e idade aparente de 10 anos e conservação regular ($F_{kdr} = 0,792$).
- Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e fotos dos elementos:

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

CIDADE	BAIRRO	ELEM.	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES			CONSTRUÇÃO			PREÇO	LOCALIZAÇÃO	FATOR LOCAL	Nº VAGAS	SITUAÇÃO
			VIA		FONTE	CONTATO	TELEFONE	IDADE	PADRÃO	ÁREA ÚTIL (m²)					
Sorocaba / SP	Jardim Carandá	1	Rua Iblanda dos Reis, nº 473		Expresso Consultoria Imob.	Jhonatan	(15) 99800-7686	25	1.500	47,00	120.000,00	boa	1,00	1	oferta
Sorocaba / SP	Jardim Carandá	2	Rua Iblanda dos Reis, nº 364		Imob Alfa	Renan	(15) 99149-3262	25	1.500	47,00	120.000,00	boa	1,00	1	oferta
Sorocaba / SP	Jardim Carandá	3	Rua José Lima Duarte, nº 43		Imob Alfa	Renan	(15) 99149-3262	25	1.500	47,00	116.600,00	boa	1,00	1	oferta
Sorocaba / SP	Jardim Carandá	4	Rua José Jesus Infanti, nº 130		Nascer Imobiliária	Samuel	(15) 98807-2923	25	1.500	47,00	120.000,00	boa	1,00	1	oferta
Sorocaba / SP	Jardim Carandá	5	Rua Iblanda dos Reis, nº 180		BWSC Imóveis	Bianca	(15) 99179-0290	25	1.500	46,00	130.000,00	boa	1,00	1	oferta
Sorocaba / SP	Jardim Carandá	6	Rua Helena Angelina Dacol Manassés, nº 160		Infini Negocios Imobiliarios	Eliane	(15) 3500-8758 (15) 99600-3787	10	1.500	49,96	139.000,00	boa	1,00	1	oferta
Sorocaba / SP	Jardim Carandá	7	Rua Helena Angelina Dacol Manassés, nº 160		Corretor	Camilo	(15) 3346-3564 (15) 99641-0980	10	1.500	49,96	158.000,00	boa	1,00	1	oferta
Sorocaba / SP	Jardim Carandá	8	Rua Helena Angelina Dacol Manassés, nº 160		Imob Alfa	Renan	(15) 3329-7563	10	1.500	49,96	160.000,00	boa	1,00	1	oferta

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA					
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU
1	120.000,00	0,95	não inf.	47,00	2.425,53
2	120.000,00	0,95	não inf.	47,00	2.425,53
3	116.600,00	0,95	não inf.	47,00	2.356,81
4	120.000,00	0,95	não inf.	47,00	2.425,53
5	130.000,00	0,95	não inf.	46,00	2.684,78
6	139.000,00	0,95	não inf.	49,96	2.643,11
7	158.000,00	0,95	não inf.	49,96	3.004,40
8	160.000,00	0,95	não inf.	49,96	3.042,43
				Média	2.626,02
				L. Inf.	1.838,21
				L. Sup.	3.413,82
				Desvio	270,81
				CV	0,103

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO	
padrão	1,500
idade	10
vida	60
residual	20%
estado	3,00
kd (depreciação)	0,792
AU	49,96
vagas	1
fator vagas	1,000
Localização	1,00

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T= (N-1) =	7
t student	1,415
DESV. PADRÃO	146,49
FÓRMULA	$T \times S / (N-1)^{0,5}$
RESULTADO	78,35
VALOR MÉDIO	2619,41
VALOR MÍNIMO	2541,06
VALOR MÁXIMO	2697,75

Obs.: Será adotado o valor central.

Eduardo Ceconelo

Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização do fator depreciação (kd)				
N	Kd	Fkd	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	0,718	1,1020	247,29	2.672,82
2	0,718	1,1020	247,29	2.672,82
3	0,718	1,1020	240,28	2.597,09
4	0,718	1,1020	247,29	2.672,82
5	0,750	1,0558	149,77	2.834,55
6	0,904	0,8755	-328,98	2.314,13
7	0,922	0,8585	-425,22	2.579,18
8	0,922	0,8585	-430,60	2.611,83
Média				2.619,41
L. hf.				1.833,59
L. Sup.				3.405,23
Desvio				146,49
CV				0,056

Homogeneização do fator localização				
N	LOCALI- ZAÇÃO	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	1,00	1,00	0,00	2.425,53
2	1,00	1,00	0,00	2.425,53
3	1,00	1,00	0,00	2.356,81
4	1,00	1,00	0,00	2.425,53
5	1,00	1,00	0,00	2.684,78
6	1,00	1,00	0,00	2.643,11
7	1,00	1,00	0,00	3.004,40
8	1,00	1,00	0,00	3.042,43
			Média	2.626,02
			L. hf.	1.838,21
			L. Sup.	3.413,82
			Desvio	270,81
			CV	0,103
SIM				

Eduardo Ceconelo

Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização do fator padrão					Homogeneização do fator vagas					SANEAMENTO DA AMOSTRA					
N	padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	nº vagas	coef.		Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento		Saneamento	
						vagas						1	2	3	
1	1,500	1,0000	0,00	2.425,53	1	1,000	1,000	1,0000	0,00	2.425,53	2.672,82	2.672,82	2.672,82	2.672,82	
2	1,500	1,0000	0,00	2.425,53	1	1,000	1,000	1,0000	0,00	2.425,53	2.672,82	2.672,82	2.672,82	2.672,82	
3	1,500	1,0000	0,00	2.356,81	1	1,000	1,000	1,0000	0,00	2.356,81	2.597,09	2.597,09	2.597,09	2.597,09	
4	1,500	1,0000	0,00	2.425,53	1	1,000	1,000	1,0000	0,00	2.425,53	2.672,82	2.672,82	2.672,82	2.672,82	
5	1,500	1,0000	0,00	2.684,78	1	1,000	1,000	1,0000	0,00	2.684,78	2.834,55	2.834,55	2.834,55	2.834,55	
6	1,500	1,0000	0,00	2.643,11	1	1,000	1,000	1,0000	0,00	2.643,11	2.314,13	2.314,13	2.314,13	2.314,13	
7	1,500	1,0000	0,00	3.004,40	1	1,000	1,000	1,0000	0,00	3.004,40	2.579,18	2.579,18	2.579,18	2.579,18	
8	1,500	1,0000	0,00	3.042,43	1	1,000	1,000	1,0000	0,00	3.042,43	2.611,83	2.611,83	2.611,83	2.611,83	
				Média	2.626,02					Média	2.626,02	2.619,41	2.619,41	2.619,41	
				L. Inf.	1.838,21					L. Inf.	1.838,21	1.833,59	1.833,59	1.833,59	
				L. Sup.	3.413,82					L. Sup.	3.413,82	3.405,23	3.405,23	3.405,23	
				Desvio	270,81					Desvio	270,81				
				CV	0,103					CV	0,103				

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%					
	MUITO BOM			1,5	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparo	BOM			2	2,520%					
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%					
	DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%					
	MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%					
						R\$N	2.104,87	ref.: agosto/2.025		
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Avaliando	10	60	3,0	20%	49,96	1500	3.157,31	157.738,96	79,2%	124.850,39
elemento 1	25	60	2,5	20%	47,00	1500	3.157,31	148.393,34	71,8%	106.586,52
elemento 2	25	60	2,5	20%	47,00	1500	3.157,31	148.393,34	71,8%	106.586,52
elemento 3	25	60	2,5	20%	47,00	1500	3.157,31	148.393,34	71,8%	106.586,52
elemento 4	25	60	2,5	20%	47,00	1500	3.157,31	148.393,34	71,8%	106.586,52
elemento 5	25	60	2,0	20%	46,00	1500	3.157,31	145.236,03	75,0%	108.880,39
elemento 6	10	60	2,0	20%	49,96	1500	3.157,31	157.738,96	90,4%	142.599,52
elemento 7	10	60	1,5	20%	49,96	1500	3.157,31	157.738,96	92,2%	145.433,92
elemento 8	10	60	1,5	20%	49,96	1500	3.157,31	157.738,96	92,2%	145.433,92

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

O cálculo do valor de mercado (V_t) do imóvel avaliando, foi obtido conforme tabela abaixo:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Área útil (m²)	49,96
Vu construção (R\$/m²)	2.619,41
Valor total (R\$)	130.865,59

IX) CONCLUSÃO

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Valor de Mercado (ref.: setembro / 2.025)

R\$ 130.900,00

(Cento e trinta mil e novecentos reais).

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

X) ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 26 (vinte e seis) folhas de um só lado, sendo esta última datada e assinada, integrando-o, ainda, dois anexos.

Sorocaba, 24 de setembro de 2025.



Engº Eduardo Ceconelo
CREA/SP: 5060938814

ANEXOS

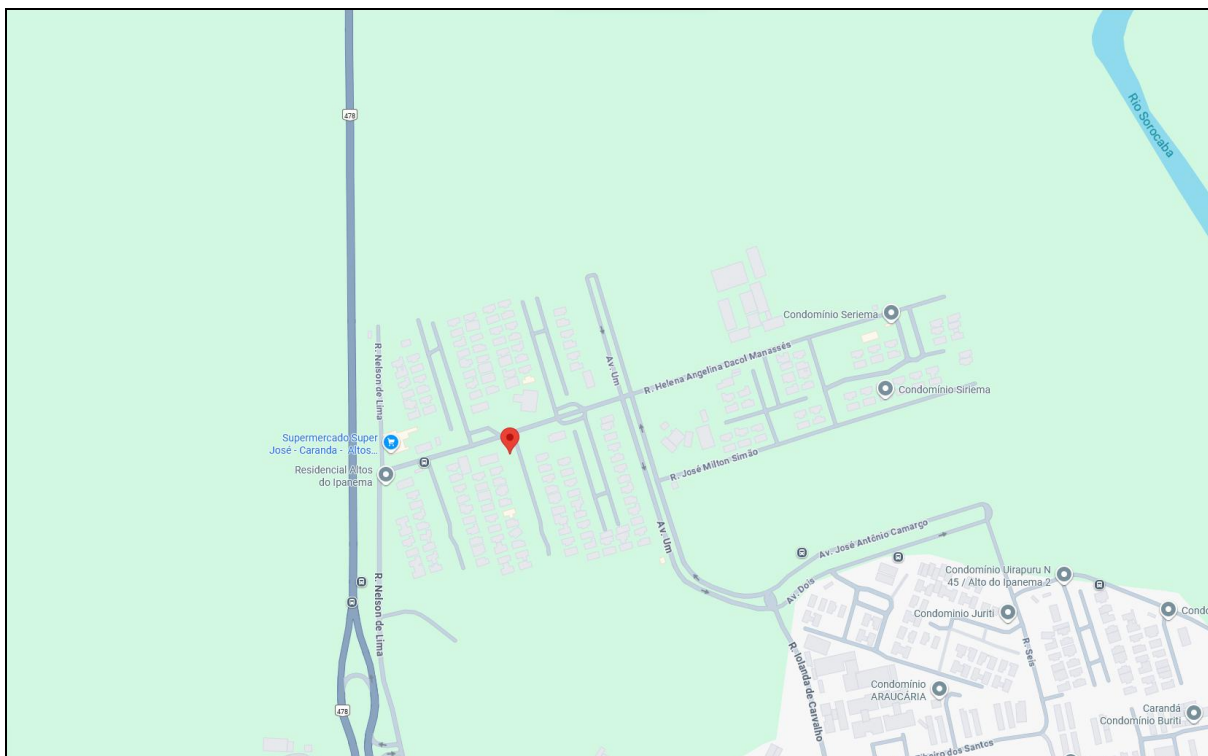
- **Anexo I** – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO.
- **Anexo II** – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

A N E X O I
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

Eduardo Ceconelo

Engenharia de Avaliações e Perícias

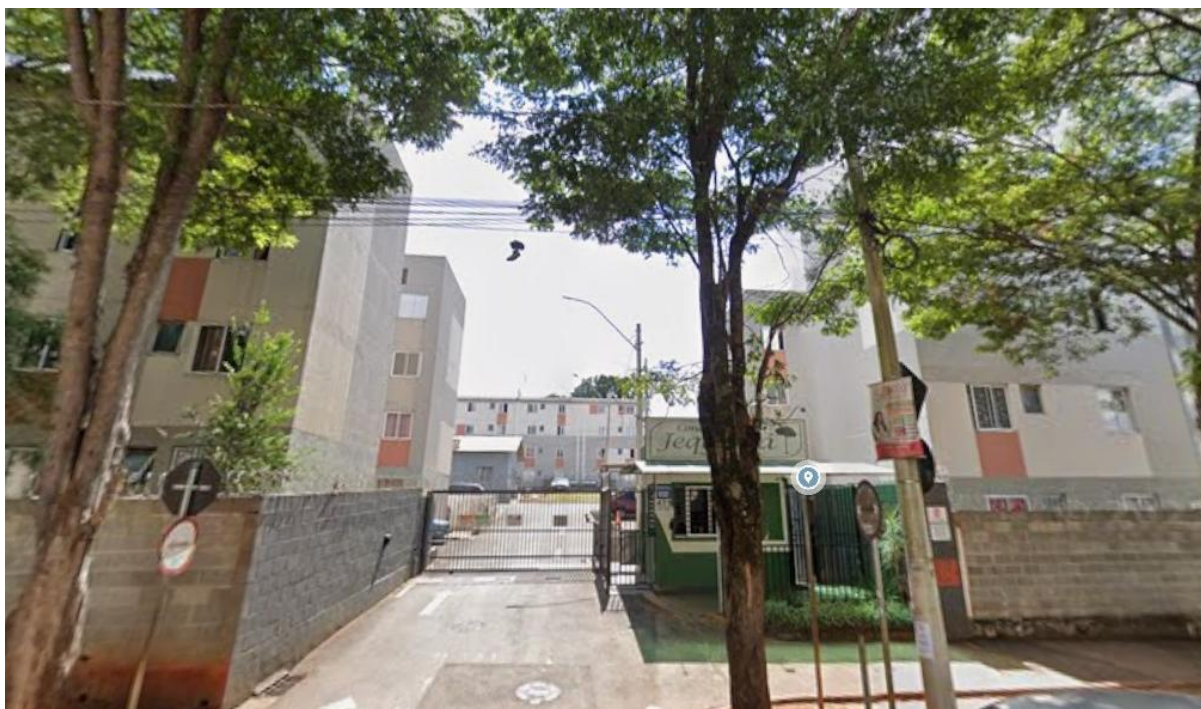


Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

A N E X O I I

FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	1	Rua Iolanda dos Reis, nº 473
-------	---	------------------------------



Elem.	2	Rua Iolanda dos Reis, nº 364
-------	---	------------------------------

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias

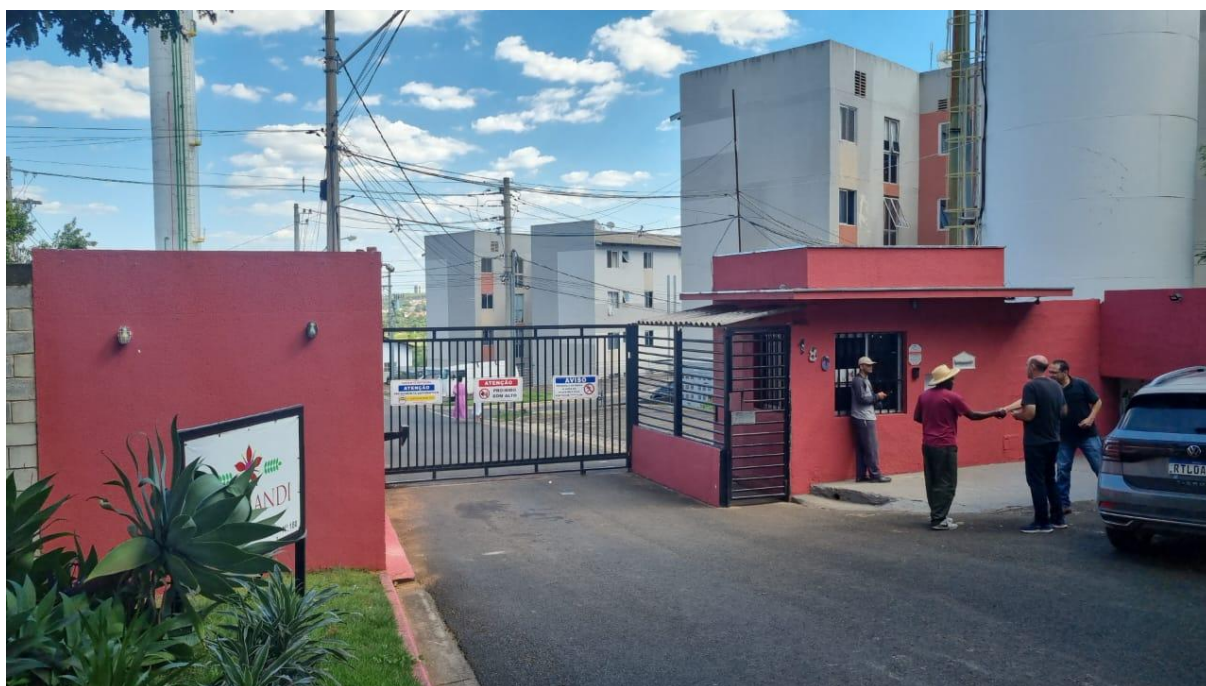


Elem.	3	Rua José Lima Duarte, nº 43
-------	---	-----------------------------

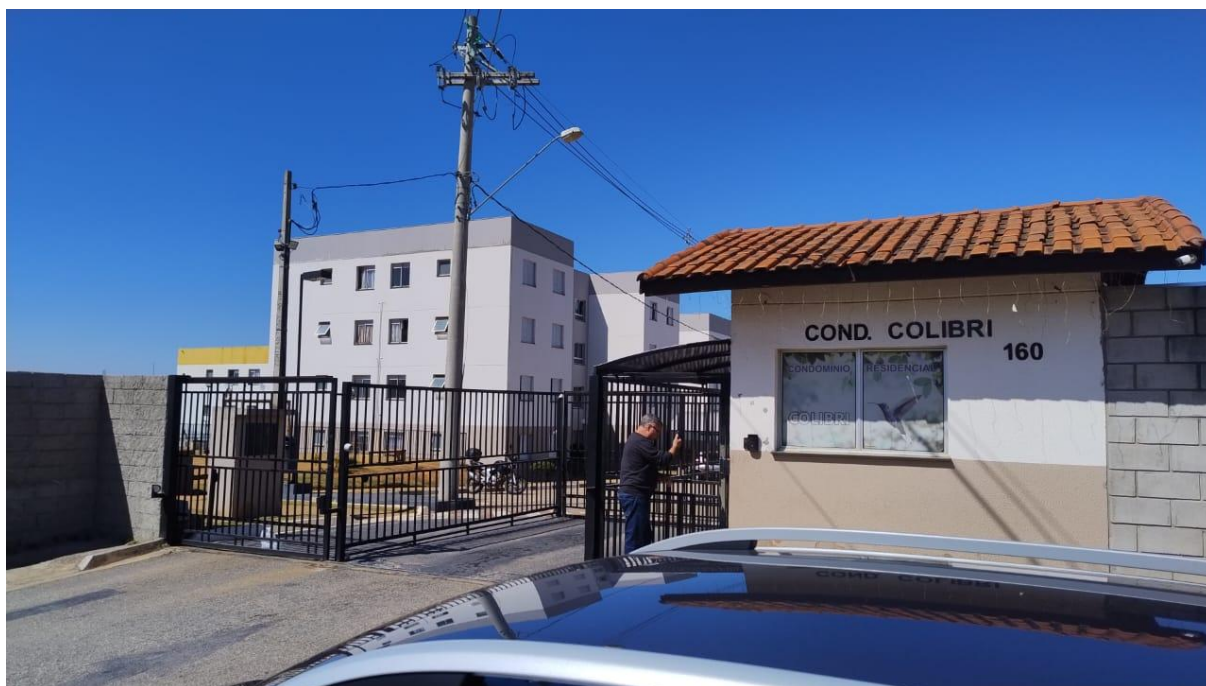


Elem.	4	Rua José Jesus Infanti, nº 130
-------	---	--------------------------------

Eduardo Ceconelo
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	5	Rua Iolanda dos Reis, nº 180
-------	---	------------------------------



Elem.	6, 7 e 8	Rua Helena Angelina Dacol Manassés, nº 160
-------	----------	--