

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE  
DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA  
- SP.**

**Processo nº:** 1041232-17.2020.8.26.0602

**Classe – Assunto:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

**Exequente:** Condomínio Residencial Parque Salem

**Executado:** Thomaz Andrade Luz

**Rafael Francisco de Souza, Perito Judicial**, vem respeitosamente perante a  
presença de **V. Exª.**, juntar o Laudo Pericial aos autos deste processo.

**N. Termos,**

**P. Deferimento.**

Sorocaba/SP, 13 de janeiro de 2024.

**Rafael Francisco de Souza**

Eng. Civil e Avaliador de Imóveis

## SUMÁRIO

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....                    | 3  |
| 2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO.....            | 6  |
| 3) FERRAMENTAS E EQUIPAMENTOS .....                    | 6  |
| 4) INFORMAÇÕES DO MUNÍCIPIO .....                      | 7  |
| 5) DATA DA DILIGÊNCIA PERICIAL .....                   | 8  |
| 6) DO IMÓVEL.....                                      | 8  |
| 7) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....            | 14 |
| 8) AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA A VENDA DO IMÓVEL..... | 17 |
| 9) CONCLUSÃO .....                                     | 20 |
| 10) BIBLIOGRAFIA.....                                  | 21 |
| 11) ENCERRAMENTO .....                                 | 21 |

## 1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1) Nomeação como perito judicial:

Aos vinte e nove dias de setembro de dois mil e vinte e três, o Perito **RAFAEL FRANCISCO DE SOUZA**, engenheiro civil e avaliador de imóveis, matrícula no CREA/SP nº 5069690101, foi nomeado conforme Despacho fls.465 do processo já citado para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina.

### 1.2) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a avaliação mercadológica do **apartamento 204, bloco 08, do Condomínio Residencial Parque Salem, localizado na Rua Salvador Leite Marques, nº 03, Bairro Éden, na cidade de Sorocaba/SP, CEP: 18103-050.**

### 1.3) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho pericial:

- ▶ Vistorias;
- ▶ Caracterização do imóvel;
- ▶ Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados e contato direto com moradores da região onde se situa o imóvel.
- ▶ Diagnóstico de mercado;
- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- ▶ Cálculo do valor de mercado do imóvel;

► Considerações finais e conclusão.

#### 1.4) Conceito de imóvel urbano:

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-2 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens), onde, no seu item 3.8 preceitua:

*“imóvel urbano: imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei.”*

#### 1.5) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

*“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;

- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.
2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

*“5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”*

#### **1.6) Condições e limitações:**

Este laudo pericial segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo em conexão com qualquer outro.

► A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

## 2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

A metodologia adotada para a avaliação mercadológica do imóvel avaliando será o **método comparativo direto de dados de mercado**, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

*"...7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado*

*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra..."*

### 2.1) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

#### Coleta de dados

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

## 3) FERRAMENTAS E EQUIPAMENTOS

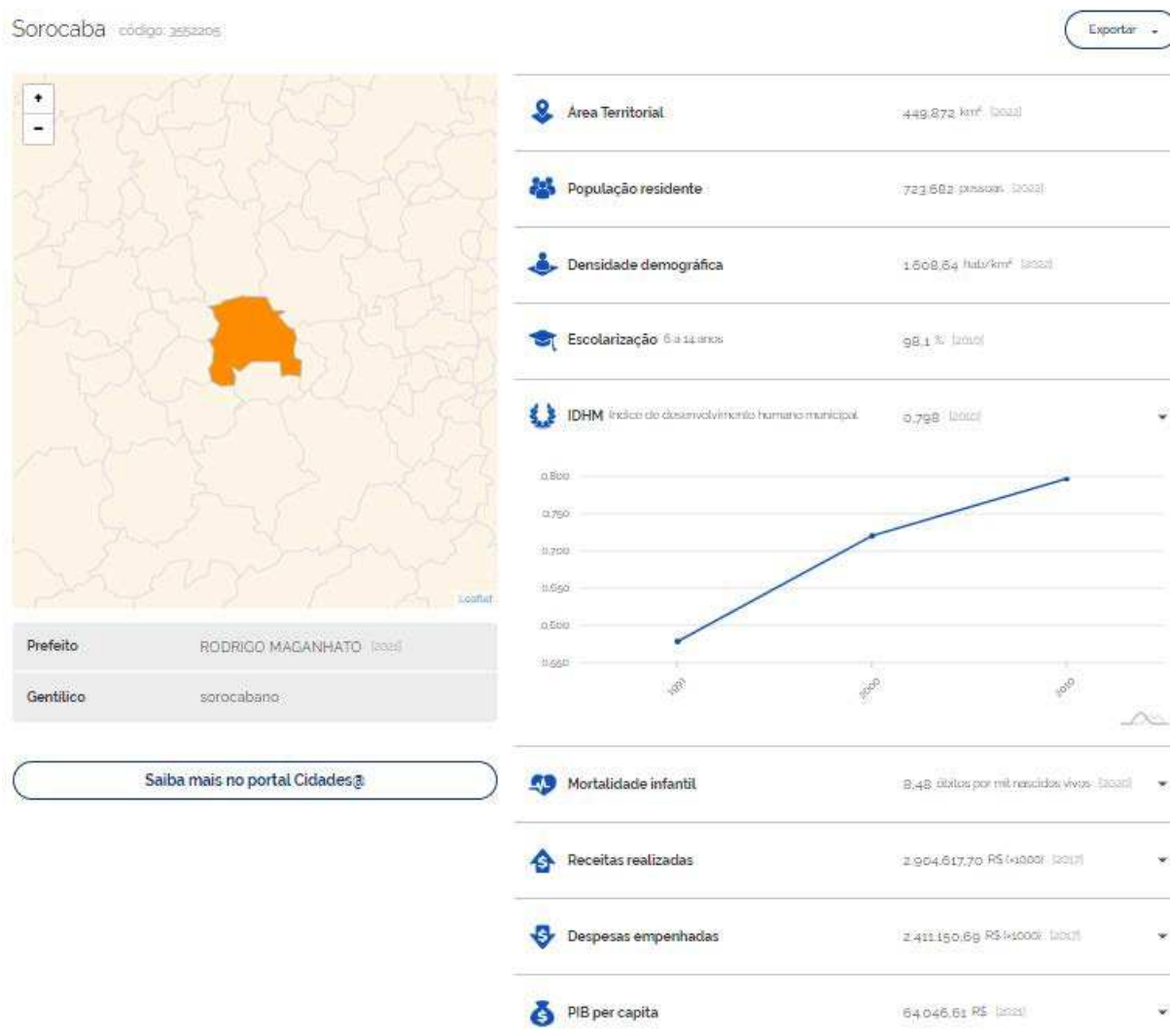
Para este trabalho foram utilizados um notebook da marca Acer e uma câmera do celular Samsung modelo Galaxy M62.

## 4) INFORMAÇÕES DO MUNICÍPIO

### 4.1) Características

Sorocaba é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo. É a segunda cidade mais populosa do interior paulista e a mais populosa da região sudeste paulista com uma população de 723.574 habitantes, de acordo com o Censo 2022 realizado pelo IBGE, sendo uma capital regional. Possui uma área de 450,38 km².

O município de Sorocaba/SP tem as seguintes características:



Fonte: IBGE

## 5) DATA DA DILIGÊNCIA PERICIAL

Efetuada no imóvel objeto desta ação no dia no dia 08/12/2023 as 16:00 horas, durante a diligência nenhuma das partes envolvidas no processo bem como seus representantes ou assistentes técnicos acompanharam o expert.

## 6) DO IMÓVEL

### 6.1) Localização e Acesso

O imóvel é denominado como apartamento 204, bloco 08, do Condomínio Residencial Parque Salem e está localizado na Rua Salvador Leite Marques, nº 03, Bairro Éden, na cidade de Sorocaba/SP, CEP: 18103-050.



Imagem 01: Fonte: Google Earth

## 6.2) Da documentação do imóvel

Nas folhas 447 a 450 do processo está anexada a matrícula do imóvel, o imóvel está sob a matrícula nº 208.506 o CRI de Sorocaba/SP.

M.181.463/A.204 Bloco 08  
MATRÍCULA 208.506 FICHA 1

**1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**  
CNS nº 11.146-8  
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Em 23 de agosto de 2017.

**IMÓVEL:** A unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 204, localizado no 2º pavimento do Bloco 08, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SALEM", em construção, com uma área privativa construída de 42,860 metros quadrados, uma área comum construída de 6,54438 metros quadrados, uma área total construída de 49,40438 metros quadrados, que somada à área comum descoberta de divisão não proporcional de 12,000 metros quadrados (vaga), mais a área comum descoberta de divisão proporcional de 59,075 metros quadrados, perfaz a área total de 120,47938 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,001354142 no terreno onde será construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga descoberta, individual e determinada, para estacionamento de veículo do tipo passeio, tamanho pequeno ou médio porte, em local demarcado no estacionamento coletivo do condomínio, designado por vaga nº 48.

**CADASTRO:** 67.53.28.0480.00.000 - (em maior porção).

**PROPRIETARIA:** PARQUE SALEM INCORPORAÇÕES SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 21.212.601/0001-38, com sede na cidade de Campinas - SP, na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 505, Nova Campinas.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.4/178.193, de 15/04/2015, transportado para a Matrícula nº 181.463, em 18/09/2015; e R.3/181.463, de 30/09/2015 - (Incorporação Imobiliária).  
(Protocolo nº 460.035 de 16/08/2017)

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Charles Ferreira Nunes).  
O Oficial, \_\_\_\_\_ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 23 de agosto de 2017:

(TRANSPORTE) - Conforme registro R.2 da Matrícula nº 169.605, de 09/01/2014, transportado para a Av.1 da Matrícula nº 181.463, em 18/09/2015, sobre parte da área comum de terreno do "Condomínio Residencial Parque Salem", consistente na área de 14.718,00 metros quadrados, existe **servidão de passagem**, em favor da CESP CIA. ENERGÉTICA DE SÃO PAULO, inscrita no CNPJ nº 60.933.603/0001-78, com sede na cidade de São Paulo - SP, na Avenida Nossa Senhora do Sabara, nº 5.312, Pedreira, no valor de R\$145.232,93. (Protocolo nº 391.421 de 27/12/2013).

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Charles Ferreira Nunes).  
O Oficial, \_\_\_\_\_ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA NO VERSO)

Fonte: Extraído do processo

M.181.463/A.204 Bloco 08

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 208.506   | 1     |
|           | VERSO |

Av. 2, em 23 de agosto de 2017.

(TRANSPORTE) - Conforme registro R.3 da Matrícula nº 169.605, de 09/01/2014, transportado para a Av.2 da Matrícula nº 181.463, em 18/09/2015, sobre parte da área comum de terreno do "Condomínio Residencial Parque Salem", consistente na área de 3.296,31 metros quadrados, existe **servidão administrativa**, em favor da BANDEIRANTE ENERGIA S/A, inscrita no CNPJ nº 02.302.100/0001-06, com sede na cidade de São Paulo - SP, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.996, sala 01, 9º andar, Vila Olímpia, no valor de R\$32.527,03. (Protocolo nº 391.421 de 27/12/2013).

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Charles Ferreira Nunes).

O Oficial, \_\_\_\_\_ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 3, em 23 de agosto de 2017.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.4 da Matrícula nº 181.463, de 30/09/2015, a incorporação objeto do R.3, da matrícula nº 181.463 de ordem, foi submetida ao regime da afetação, conforme termo firmado pela proprietária e incorporadora PARQUE SALEM INCORPORAÇÕES SPE LTDA., em 23/09/2015, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, introduzidos pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. (Protocolo nº 423.641 de 04/09/2015).

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Charles Ferreira Nunes).

O Oficial, \_\_\_\_\_ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 4, em 23 de agosto de 2017.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 19 de julho de 2017, PARQUE SALEM INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já qualificada, **VENDEU a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar** a THOMAZ ANDRADE LUZ, RG nº 47.471.222-9-SP, CPF nº 411.237.158-66, brasileiro, solteiro, maior, frentista, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua João Valentino Joel, nº 250, Vila Hortência; pelo valor de R\$8.124,85. Valor Venal Proporcional R\$4.743,87. O valor de aquisição da unidade habitacional (fração ideal no terreno e futura construção) equivale a R\$156.990,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios da adquirente - R\$35.658,47; Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto - R\$23.289,00; Financiamento concedido pelo credor - R\$98.042,53. Guia de ITBI nº 02742781706. (Protocolo nº 460.035 de 16/08/2017)

(CONTINUA NA FICHA 2)

Fonte: Extraído do processo

M.181.463/A.204 Bloco 08  
MATRÍCULA 208.506 FICHA 2

**1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP**  
CNS nº 11.146-8  
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Charles Ferreira Nunes).  
O Oficial, \_\_\_\_\_ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 5, em 23 de agosto de 2017.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, assinado em 19 de julho de 2017, THOMAZ ANDRADE LUZ, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$98.042,53, **alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar**, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, ao credor fiduciário BANCO DO BRASIL S/A, sociedade anônima de economia mista, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, Lote A, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, por sua Agência Catedral - Sorocaba - SP, prefixo 6511-0, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/6338-01, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, com as seguintes condições do financiamento: Sistema de Amortização - PRICE-POS; Número de Parcelas - 365; Período de Amortização - 15/01/2018 a 15/12/2047; Taxa anual de juros - 5,496% (nominal), 5,641% (efetiva); Dia do mês designado para vencimento das prestações mensais - 15; Juros remuneratórios na inadimplência - incidirão à mesma taxa de juros prevista na forma constante da letra "E" do contrato, isto, é "Taxa anual de juros"; Juros de mora: 1% ao mês, Multa moratória: 2%; Valor total da primeira prestação - R\$605,42; Data prevista do vencimento da primeira prestação mensal - 15/01/2018. Consta do contrato o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados do vencimento da parcela em atraso, para efeito de intimação do devedor fiduciante e que, para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$152.200,00. **INTERVENIENTES:** PARQUE SALEM INCORPORAÇÕES SPE LTDA., como interveniente incorporadora; e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20, com sede na cidade de Belo Horizonte - MG, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º Andar, Estoril, como interveniente construtora e fiadora. Tudo conforme e como prevê o instrumento, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 460.035 de 15/08/2017)

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Charles Ferreira Nunes).  
O Oficial, \_\_\_\_\_ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

**(CONTINUA NO VERSO)**

Fonte: Extraído do processo

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 208.506   | 2     |
|           | VERSO |

Av. 6, em 05 de novembro de 2018.

Procede-se a esta averbação para constar que, nesta data, foi averbada a construção da unidade autônoma residencial designada por apartamento nº 204, localizado no 2º pavimento do Bloco 08, integrante do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SALEM", que recebeu o nº 03 da Rua Salvador Leite Marques, Bairro de Éden, conforme Av.480 da Matrícula nº 181.463 de ordem, e instituído o empreendimento ao regime de condomínio, estatuído pela Lei n. 4.591, de 16/12/1964, e suas posteriores alterações, conforme o R.481 da Matrícula nº 181.463 de ordem. Com efeito, a presente ficha complementar passa a constituir a Matrícula nº 208.506 de ordem, deste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 484.563 de 09/10/2018).

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (José Vitor Briganó Zanetti).

Oficial/Substituto, \_\_\_\_\_ (Carlos A.O.Ribeiro/Ailton M.Ricci/Marina Z.P.Gomes).

Av.7, em 10 de maio de 2023.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 7º Ofício Cível de Sorocaba-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 03/05/2023, do processo de Execução Civil, número de ordem: 1041232-17.2020, que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SALEM (CNPJ 29.799.346/0001-83), move contra THOMAZ ANDRADE LUZ (CPF nº 411.237.158-66), **averba-se a penhora** do imóvel objeto desta matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$23.833,45. Foi nomeado depositário: THOMAZ ANDRADE LUZ (CPF nº 411.237.158-66). Houve decisões judiciais para que a penhora recaia sobre o imóvel, datadas de 08/04/2021 e 12/01/2023. (Protocolo nº 585.504 de 04/05/2023).

Selo digital [111468321OR001340668XV23]

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Adilson Fidencio). TR

Oficial/Substituto, \_\_\_\_\_ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci  
Anderson S. Cõvre / Lael R. Dourado Júnior

**CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA**

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº585504, que o imóvel matriculado sob o nº208506, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida em forma reprográfica. O referido é verdade. Dou fé.

Sorocaba : 10 de maio de 2023

\_\_\_\_\_  
Escrevente Chefe



1114683C3WY001340668DP234

Emolumentos, Custas e Contribuições foram cotados no título.

Fonte: Extraído do processo

### 6.3) Infraestrutura e benfeitoria no local

No local existe asfalto, calçamento, iluminação pública, abastecimento de água potável e a coleta de esgoto e lixo e fornecimento de energia elétrica, gás encanado, infra-estrutura para tv e internet, portaria com controle de acesso, monitoramento 24 horas por meio de câmeras de segurança, mini campo de futebol, quadra poliesportiva, piscina para adulto e infantil e dois salões de festas.

Abaixo traremos uma ilustração do Condomínio Parque Salen.



Imagem 02: Fonte: Éden Imóveis

### 6.4) Característica e diagnóstico do mercado de imóveis na região

O diagnóstico de mercado no local onde se encontra o bem avaliando é de **uma razoável oferta** de imóveis para venda.

## 7) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1) Caracterização do imóvel

No dia da vistoria o imóvel avaliando se encontrava fechado, dessa forma, o expert utilizou como base as características padrão do imóvel sendo um imóvel com dois dormitórios, uma sala, uma cozinha, uma lavanderia e uma vaga de garagem descoberta. O imóvel tem como padrão construtivo de padrão simples.

Abaixo traremos uma planta baixa demonstrativa do imóvel.



Imagem 03: Ilustração da planta padrão do imóvel

## 7.2) Registro Fotográfico



Foto 01: Entrada do condomínio



Foto 02: Vista parcial do condomínio



Foto 03: Vista parcial do condomínio



Foto 04: Quadra Poliesportiva



Foto 05: Mini campo de futebol



Foto 06: Conveniência



Foto 07: Salão de festas



Foto 08: Piscina adulto e infantil



Foto 09: Relógio de energia do bloco 08



Foto 10: Medidor de gás do bloco 08



Foto 11: Entrada do bloco 08



Foto 12: Apartamento 204 fechado



Foto 13: Vaga de garagem do apartamento 204

## 8) AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA A VENDA DO IMÓVEL

### 8.1) Quadro com os elementos amostral

A pesquisa de dados do mercado restringe o universo amostral ao conjunto de imóveis de características semelhantes, localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando. Em obediência às normas vigentes, serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo;
- d) Em relação ao bem avaliando, tenham: dimensões compatíveis; padrão semelhante; estado e condições similares;
- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) Nos preços ofertados possam ser consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível, quantificadas pelo confronto com dados de transações;
- h) Os dados referentes às ofertas contemplem o tempo de exposição no mercado.

Em face do exposto, foram consideradas exclusivamente ofertas de venda de conjuntos comerciais, localizados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, sendo previamente descartados do universo amostral os imóveis localizados em zona de padrão diverso, ainda que inseridos na mesma região, além de imóveis com características muito discrepantes da área do objeto.

Foi adotado fator de elasticidade das ofertas de 10%, conforme procedimento consagrado nesta ciência e que normalmente retrata a realidade do mercado.

As ofertas de venda de apartamentos semelhantes ao avaliando, encontradas na região geo-econômica pertinente, estão apresentadas a seguir.

Como encontramos imóveis no mesmo condomínio e com as mesmas características do imóvel avaliando, ou seja, todos os imóveis utilizados na amostra, tem dois dormitórios, um banheiro social, uma sala, uma cozinha e uma lavanderia e uma vaga de garagem descoberta o fator de homogeneização utilizado será somente o fator de elasticidade de oferta conforme já citado anteriormente.

| AMOSTRA 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Localização             | Fonte                      | Contato        | Preço          | Fator de elasticidade (10%) | Área Privativa m² | Preço unitário (R\$/m²) | Descrição                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-eden-bairros-sorocaba-com-garagem-43m2-venda-R\$175000-id-2640589355/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-eden-bairros-sorocaba-com-garagem-43m2-venda-R\$175000-id-2640589355/</a>                                                                                                         | Condomínio Parque Salen | Imob Alfa                  | 015 3329 7563  | R\$ 175.000,00 | Oferta<br>R\$ 157.500,00    | 43,00             | R\$ 3.662,79            | 02 dormitórios, 01. banheiro, sala, cozinha, lavanderia, vaga de garagem descoberta        |
| AMOSTRA 02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Localização             | Fonte                      | Contato        | Preço          | Fator de elasticidade (10%) | Área Privativa m² | Preço unitário (R\$/m²) | Descrição                                                                                  |
| <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-eden-bairros-sorocaba-com-garagem-42m2-venda-R\$167900-id-2617273056/?it_id=1000185&amp;it_nome=vivareal-recommendations-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-eden-bairros-sorocaba-com-garagem-42m2-venda-R\$167900-id-2617273056/?it_id=1000185&amp;it_nome=vivareal-recommendations-</a> | Condomínio Parque Salen | Imob Alfa                  | 015 3329 7563  | R\$ 167.900,00 | Oferta<br>R\$ 151.110,00    | 43,00             | R\$ 3.514,19            | 02 dormitórios, 01. banheiro social, sala, cozinha, lavanderia, vaga de garagem descoberta |
| AMOSTRA 03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Localização             | Fonte                      | Contato        | Preço          | Fator de elasticidade (10%) | Área Privativa m² | Preço unitário (R\$/m²) | Descrição                                                                                  |
| <a href="https://www.imobalfa.com.br/imovel/2562330/apartamento-venda-sorocaba-sp-eden">https://www.imobalfa.com.br/imovel/2562330/apartamento-venda-sorocaba-sp-eden</a>                                                                                                                                                                                                           | Condomínio Parque Salen | Imob Alfa                  | 015 3329 7563  | R\$ 185.000,00 | Oferta<br>R\$ 166.500,00    | 43,00             | R\$ 3.872,09            | 02 dormitórios, 01. banheiro social, sala, cozinha, lavanderia, vaga de garagem descoberta |
| AMOSTRA 04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Localização             | Fonte                      | Contato        | Preço          | Fator de elasticidade (10%) | Área Privativa m² | Preço unitário (R\$/m²) | Descrição                                                                                  |
| <a href="https://www.plusnegociosimobiliarios.com.br/8756-apartamento-em-sorocaba-bairro-eden.html">https://www.plusnegociosimobiliarios.com.br/8756-apartamento-em-sorocaba-bairro-eden.html</a>                                                                                                                                                                                   | Condomínio Parque Salen | Imob Alfa                  | 015 3329 7563  | R\$ 181.000,00 | Oferta<br>R\$ 162.900,00    | 43,00             | R\$ 3.788,37            | 02 dormitórios, 01. banheiro social, sala, cozinha, lavanderia, vaga de garagem descoberta |
| AMOSTRA 05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Localização             | Fonte                      | Contato        | Preço          | Fator de elasticidade (10%) | Área Privativa m² | Preço unitário (R\$/m²) | Descrição                                                                                  |
| <a href="https://www.plusnegociosimobiliarios.com.br/2152-apartamento-em-sorocaba-bairro-eden.html">https://www.plusnegociosimobiliarios.com.br/2152-apartamento-em-sorocaba-bairro-eden.html</a>                                                                                                                                                                                   | Condomínio Parque Salen | Plus Negócios Imobiliários | 015 3033 0355  | R\$ 180.000,00 | Oferta<br>R\$ 162.000,00    | 43,00             | R\$ 3.767,44            | 02 dormitórios, 01. banheiro social, sala, cozinha, lavanderia, vaga de garagem descoberta |
| AMOSTRA 06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Localização             | Fonte                      | Contato        | Preço          | Fator de elasticidade (10%) | Edificação m²     | Preço unitário          | Descrição                                                                                  |
| <a href="https://sp.oli.com.br/regiao-de-sorocaba/apartamentos/apartamento-no-parque-salem-no-bairro-eden-1259352766">https://sp.oli.com.br/regiao-de-sorocaba/apartamentos/apartamento-no-parque-salem-no-bairro-eden-1259352766</a>                                                                                                                                               | Condomínio Parque Salen | Imobiliária Viva Real      | 015 98137 0057 | R\$ 175.000,00 | Oferta<br>R\$ 157.500,00    | 43,00             | R\$ 3.662,79            | 02 dormitórios, 01. banheiro social, sala, cozinha, lavanderia, vaga de garagem descoberta |
| AMOSTRA 07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Localização             | Fonte                      | Contato        | Preço          | Fator de elasticidade (10%) | Área Privativa m² | Preço unitário (R\$/m²) | Descrição                                                                                  |
| <a href="https://sp.oli.com.br/regiao-de-sorocaba/apartamentos/apartamento-para-venda-em-eden-de-42-00m%C2%B2-com-2-quartos-e-1-garagem-1264853345">https://sp.oli.com.br/regiao-de-sorocaba/apartamentos/apartamento-para-venda-em-eden-de-42-00m%C2%B2-com-2-quartos-e-1-garagem-1264853345</a>                                                                                   | Condomínio Parque Salen | Éden Imóveis               | 015 3225 2244  | R\$ 170.000,00 | Oferta<br>R\$ 153.000,00    | 43,00             | R\$ 3.558,14            | 02 dormitórios, 01. banheiro social, sala, cozinha, lavanderia, vaga de garagem descoberta |
| Média (R\$/m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |                            |                |                |                             |                   | 3.689,40                |                                                                                            |

#### 8.4) Resultado da Avaliação e sua data de referência

Com isso agora multiplicamos a área do imóvel avaliando pelo valor médio de preço do quadro amostral após o saneamento:

Valor do imóvel = área do imóvel \* valor unitário do metro quadrado

**Valor do imóvel = 42,86 metros quadrados \* R\$3.689,40 = R\$158.127,68**

Data base: 03/01/2024

#### 9) CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação dos dados coletados e realizada a avaliação mercadológica do imóvel denominado **apartamento 204, bloco 08, do Condomínio Residencial Parque Salem**, localizado na Rua Salvador Leite Marques, nº 03, Bairro Éden, na cidade de Sorocaba/SP, CEP: 18103-050 chegamos no preço abaixo:

| PREÇO DE MERCADO DO IMÓVEL |
|----------------------------|
| <b>R\$158.127,68</b>       |

(Cento e cinquenta e oito mil e cento e vinte e sete reais e sessenta e oito centavos)

## 10) BIBLIOGRAFIA

ABNT NBR 14.653 - 1 (Avaliação de bens)

ABNT NBR 14.653 - 2 (Avaliação de Imóveis Urbanos)

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS (IUP) /2019 – IBAPE SP

## 11) ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é composto de 21 (vinte e uma) páginas no formato A4 todas de um lado só.

Requer sua juntada aos Autos para que reproduza um só fim e efeito de Direito.

**N. Termos,**

**P. Deferimento.**

Sorocaba/SP, 13 de janeiro de 2024.

**Rafael Francisco de Souza**

Perito Judicial / Avaliador de Imóveis