

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 Francisco Lopes Soares, 166. Casa 33. Condomínio Imperial Ville. Lopes de Oliveira, 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, pesquisas posteriores pertinentes e fotografias obtidas durante visita técnica ao imóvel.

III. DOS EXAMES

Compareci ao local previamente agendado nos autos e fui atendido pelo proprietário Sr. Michel Montoro. O mesmo alegou desconhecer o processo, porém permitiu o perito adentrar ao imóvel.

Realizou-se a vistoria do imóvel, fotografias e descrição do imóvel serão registradas no transcorrer do laudo. Realizou-se pesquisas de mercado pertinentes em sites especializados. Sua área considerada foi a de 39,82 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.

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	-	39,82 (matrícula)

V. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel consiste em uma casa térrea dentro do condomínio Imperial Ville. Possui 02 dormitórios, 01 banheiro comum, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço nos fundos. Garagem frontal coberta para um veículo de pequeno e médio porte.

Seus acabamentos de seus ambientes possuem piso cerâmico e revestimento de parede nas áreas úmidas. Notou-se alguns pontos de infiltração e descascamentos de pintura nos ambientes. Sua cobertura possui telhado com estrutura em madeira e telhas cerâmicas.

O condomínio não possui portaria. Entrada de pedestres e de veículos separadas. O Condomínio não possui área de lazer.

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 nas pesquisas com imóveis similares, será aplicado do Método Comparativo Direto para obter o valor de mercado.

Chega-se à conclusão de que o imóvel está avaliado no valor de **R\$ 170.000,00**.

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

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

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO

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

Nº	BAIRRO	DORMS.	W.C.	Valor Unitário (R\$)	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)
1	LOPES DE OLIVEIRA	2	1	4.186,05	43,00	180.000,00
2	LOPES DE OLIVEIRA	2	1	3.837,21	43,00	165.000,00
3	LOPES DE OLIVEIRA	2	1	3.125,00	48,00	150.000,00
4	LOPES DE OLIVEIRA	2	1	5.116,28	43,00	220.000,00
5	LOPES DE OLIVEIRA	2	1	3.600,00	50,00	180.000,00

ANEXO II

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

MÉDIA ARITMÉTICA

- **MÉDIA ARITMÉTICA = Soma do valor do m² das amostras / n° de amostras.**

$$\text{R\$ } 19.864,54 / 05 = \text{R\$ } 3.972,91$$

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

$$39,82 \times \text{R\$ } 3.972,91 = \text{R\$ } 158.201,28$$

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 3).

- **MÉDIA HOMOGENEIZADA = Soma do valor m² das amostras (descontando as amostras citadas acima) / novo n° de amostras:**

$$\text{R\$ } 11.623,26 / 03 = \text{R\$ } 3.874,42$$

- **Valor do imóvel = 39,82 x R\$ 3.874,42 = R\$ 154.279,40**

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\$ 4.767,49) e - 20% (R\$ 3.178,33) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / n° de amostras: R\$ 11.623,26 / 03 = R\$ 3.874,42

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

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

- **Valor do imóvel = 39,82 x R\$ 3.874,42 = R\$ 154.279,40**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 155.500,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 171.000,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 140.000,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 170.000,00**

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 – Área Comum: Condomínio



Foto 02 – Fachada Imóvel



Foto 03 – Sala Estar / Cozinha



Foto 04 – Banheiro Comum



Foto 05 – Dormitório 01



Foto 06 – Dormitório 02

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

**Foto 07 – Área de Serviço**

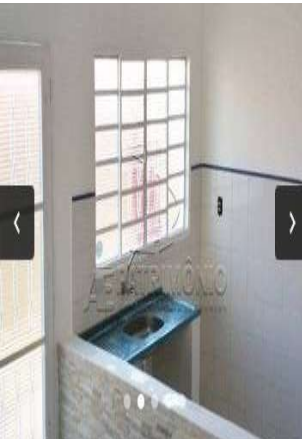
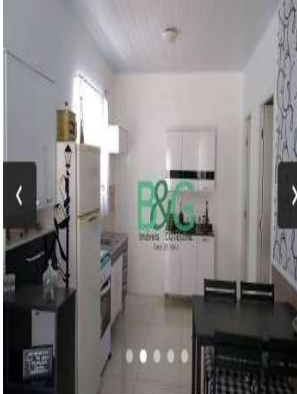
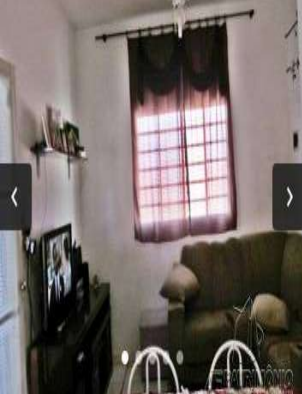
TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

ANEXO V - ELEMENTOS COMPARATIVOS

 Rua Henrique Carrara Amaral Rogick - Lopes de Oliveira, Casa de condomínio com 2 Quartos 43 m² 2 Quartos 1 Banheiro 2 Vagas Condomínio fechado Cozinha Interfone Lav R\$ 180.000 Condomínio: R\$ 75 TELL	 Rua Henrique Carrara Amaral Rogick - Lopes de Oliveira Casa de condomínio com 2 Quartos 43 m² 2 Quartos 1 Banheiro 2 Vagas Interfone Área de serviço Quintal R\$ 165.000 Condomínio: R\$ 75 TEL
Foto 08 – Elemento Comparativo 01	Foto 09 – Elemento Comparativo 02
 Rua Protássio de Camargo Sampaio, 271 - Lopes de Casa de condomínio com 2 Quartos 48 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga Condomínio fechado R\$ 150.000	 Rua Henrique Carrara Amaral Rogick - Lopes de Oliveira Casa de condomínio com 2 Quartos 43 m² 2 Quartos 1 Banheiro 2 Vagas Interfone Copa Área de serviço Quintal R\$ 220.000 Condomínio: R\$ 50 TEL
Foto 10 – Elemento Comparativo 03	Foto 11 – Elemento Comparativo 04
 Rua Henrique Carrara Amaral Rogick - Lope Casa de condomínio com 2 Quartos 50 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga Piscina Playground Quintal R\$ 180.000	
Foto 12 – 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 13 (treze) laudas, sendo todas rubricadas e somente a última datada e assinada.

Termos em que, respeitosamente,

Pede deferimento.

Sorocaba, 28 de agosto de 2023.

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580