

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – 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 0004143-06.2022.8.26.0602

TIAGO PETRUZ, engenheiro civil, CREA-SP nº 5063802580, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos supramencionado, que Marisa de Oliveira promove contra Sebastião Nunes de Oliveira.

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

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 09 de maio de 2023

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

I. CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

De perícia do imóvel situado à Alameda Amparo, 77. Bairro Vila Nova Sorocaba. Sorocaba / SP, para apuração do real valor do imóvel no mercado.

II. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante a vistoria: Câmera digital da marca Nikon, modelo COOLPIX 18X Wide Full HD de 12.1 Mega Pixels e trena eletrônica bosh.

III. DOS EXAMES

Compareci ao local na data e hora previamente agendado via autos. Foi efetuada a vistoria do local, visando elucidar o valor atual de venda do imóvel em questão.

Durante a vistoria, verificou-se sua idade aparente. Analisou-se seu estado de conservação, as possíveis avarias e benfeitorias. 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 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

IV. DA METRAGEM DO IMÓVEL

Terreno	Medidas (m)	Área (m²)
-	10,00 x 30,00	300,00
LOCAL	MEDIDAS (m)	Área (m²)
Salão Frontal	(5,00 x 10,00) x 2	100,00
Residência Posterior		
Varanda Frontal	9,61 x 4,33	41,61
Sala Estar	4,29 x 2,67	11,45
	1,47 x 3,12	4,59
Suíte 01 – Dormitório / Banheiro	4,35 x 2,89	12,57
	1,46 x 2,68	3,91
Banheiro Comum	2,30 x 1,24	2,85
Hall Acesso	1,25 x 1,82	2,27
	1,14 x 1,46	1,66
Dormitório 01	4,37 x 2,12	9,26
Cozinha / Sala Jantar	6,40 x 3,45	22,08
Área de Serviço	2,74 x 1,46	4,00
Dormitório: Fundos	3,08 x 4,09	12,60

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

O imóvel avaliado consiste em uma residência unifamiliar térrea com garagem coberta para 01 veículo de pequeno porte. No transcorrer do laudo, imagens elucidarão as qualidades dos acabamentos por ambientes.

Em sua parte Frontal, existe uma construção inacabada assobradada, sem passagem de enfição elétrica e demais itens para condições de uso.

O método construtivo para ambas edificações se dá em concreto armado. Janelas metálicas nos ambientes e portas de madeira nos dormitórios e banheiros.

Fachada frontal com fechamento metálico. Portão independente de pedestre e portão de veículos.

V. 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 médio / 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. Possui fácil acesso a rodovias.

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

VI. 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 objetivando uma avaliação preciosa. É importante observar as condições do imóvel; 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, será utilizado a aplicação do Método Comparativo Direto para chegar-se ao valor de mercado do terreno, e o Método Evolutivo para o valor das benfeitorias. Após cálculos apresentados nos anexos deste laudo, chega-se à conclusão de que o imóvel está avaliado, no valor de **R\$ 420.000,00**.

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO - TERRENO

ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO
- TERRENO

ANEXO III – MÉTODO EVOLUTIVO - BENFEITORIAS

ANEXO IV – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO V – FOTOGRAFIAS

ANEXO VI – ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENO

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO - TERRENO

Nº	BAIRRO	Valor (R\$)	ÁREA (m²)	Valor Unitário (R\$)	F. Oferta	Valor Unit. Homog.
1	Vila Nova Sorocaba	300.000,00	300,00	1.000,00	0,90	900,00
2	Vila Nova Sorocaba	130.000,00	150,00	866,67	0,90	780,00
3	Vila Nova Sorocaba	250.000,00	300,00	833,33	0,90	750,00
4	Vila Nova Sorocaba	325.000,00	360,00	902,78	0,90	812,50
5	Vila Nova Sorocaba	250.000,00	261,00	957,85	0,90	862,07
6	Vila Nova Sorocaba	270.000,00	300,00	900,00	0,90	810,00

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

ANEXO II

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - TERRENO

MÉDIA ARITMÉTICA

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

$$\text{R\$ } 4.914,57 / 06 = \text{R\$ } 819,09$$

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

$$300,00 \times \text{R\$ } 819,09 = \text{R\$ } 245.728,50$$

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 3).

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

$$\text{R\$ } 3.264,57 / 04 = \text{R\$ } 816,14$$

- **Valor do terreno = 300,00 x R\$ 816,14 = R\$ 244.842,75**

- **Valor Estimado: R\$ 247.000,00 (arredondamento de até no máximo de 1%)**

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

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\$ 982,91) e -20% (R\$ 655,27) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 4.914,57 / 06 = **R\$ 819,09**

- **Valor do terreno = 300,00 x 819,09 = R\$ 245.728,50**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 248.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 223.500,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 272.500,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 230.000,00**

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

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

ANEXO III

MÉTODO EVOLUTIVO - BENFEITORIAS

- **VALOR DA BENFEITORIA: Salão Frontal**

- **Valor Benfeitoria = Custo x Fator Correção**

Custo = (Área Edificada x CUB (abril 2023, sem desoneração R1-B)) x 1,10

Valor da Benfeitoria = 100,00 x R\$ 1.873,70 x 1,10 = **R\$ 206.107,00**

- **- Depreciação da Benfeitoria**

De acordo com a Vida útil dos imóveis, estabelecida por Bureau Of Internal Revenue, a vida útil estimada de uma casa de alvenaria é de 65 anos, e que a idade aproximada do imóvel vistoriado é de 15 anos, temos:

65 anos → 100%

25 anos → x

Portanto a Idade em % de Vida é de 38,46%.

Com este dado, utiliza-se a tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

Considerado por este perito, o estado de conservação como “Reparos Importantes”, temos uma depreciação aplicável de %.

Portanto o valor da Benfeitoria é:

- **Valor Benfeitoria com Correção Aplicada:**

R\$ 206.107,00 x 0,35 = **R\$ 72.137,45**

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

- **VALOR DA BENFEITORIA: Residência Posterior**

- **Valor Benfeitoria = Custo x Fator Correção**

$$\text{Custo} = (\text{Área Edificada} \times \text{CUB}_{\text{(abril 2023, sem desoneração R1-B)}}) \times 1,10$$

$$\text{Valor da Benfeitoria} = 128,85 \times \text{R\$ } 1.873,70 \times 1,10 = \text{R\$ } 265.568,87$$

- **- Depreciação da Benfeitoria**

De acordo com a Vida útil dos imóveis, estabelecida por Bureau Of Internal Revenue, a vida útil estimada de uma casa de alvenaria é de 65 anos, e que a idade aproximada do imóvel vistoriado é de 15 anos, temos:

$$65 \text{ anos} \rightarrow 100\%$$

$$30 \text{ anos} \rightarrow x$$

Portanto a Idade em % de Vida é de 46,15%.

Com este dado, utiliza-se a tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

Considerado por este perito, o estado de conservação como “Entre Reparos Simples e Importantes”, temos uma depreciação aplicável de %.

Portanto o valor da Benfeitoria é:

- **Valor Benfeitoria com Correção Aplicada:**

$$\text{R\$ } 265.568,87 \times 0,444 = \text{R\$ } 117.912,58$$

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

- **IMÓVEL**

Para o valor do imóvel, soma-se o valor do terreno e o valor da benfeitoria.

$V_i = V_t + V_b$, onde:

V_i = Valor do Imóvel; V_t = Valor do Terreno; V_b = Valor da benfeitoria.

Substituindo as variáveis, temos:

$$V_i = 230.000,00 + 72.137,45 + 117.912,58$$

$$V_i = \text{R\$ } 420.050,03$$

- **Valor Arbitrado = R\$ 420.000,00**

TIAGO PETRUZ

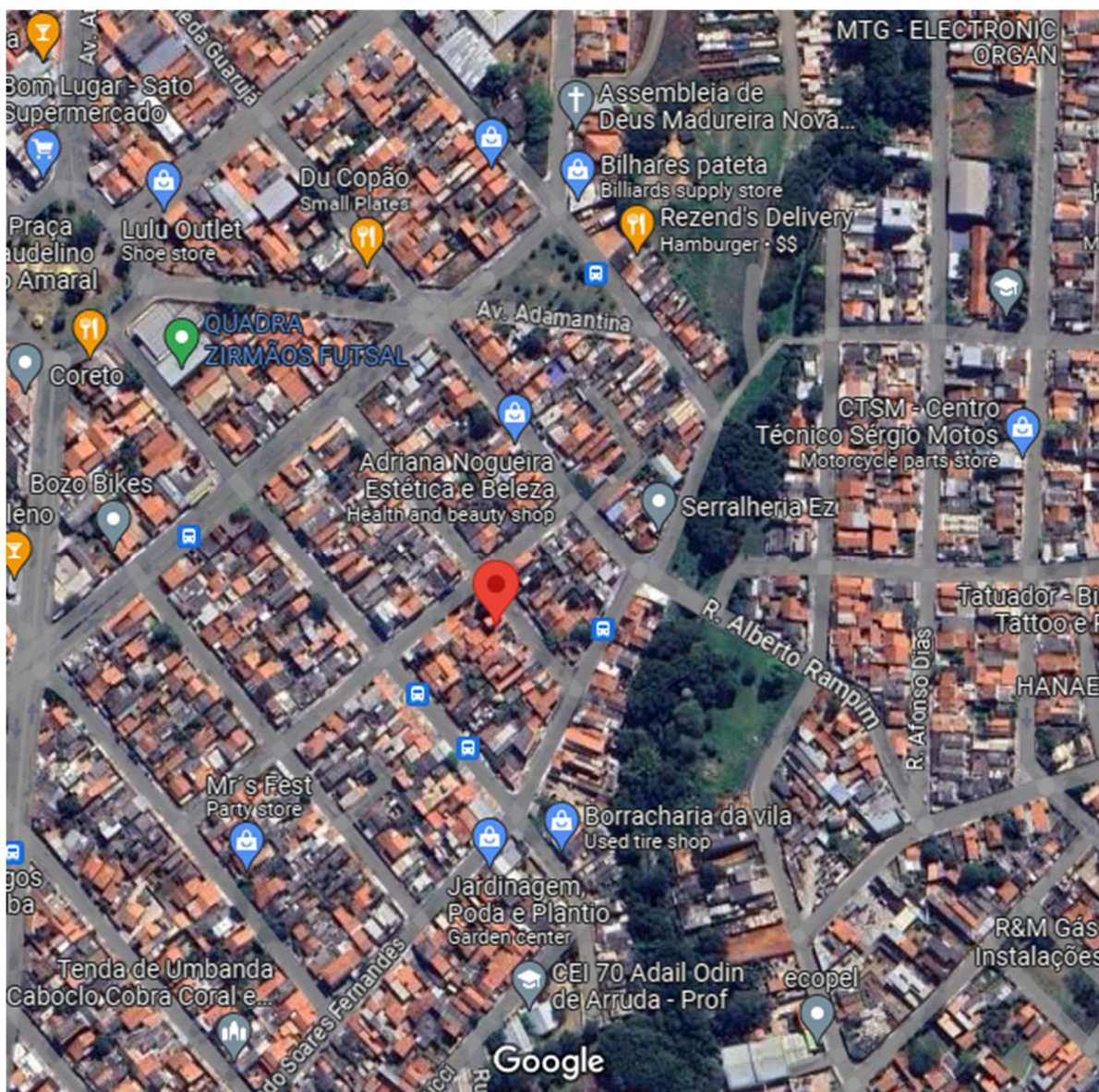
Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

ANEXO IV

Planta de Localização (Google Maps)



TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

ANEXO V**FOTOGRAFIAS****Foto 01 – Fachada Frontal****Foto 02 – Salão Frontal (Interno)****Foto 03 – Varanda Frontal****Foto 04 – Sala de Estar**

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

**Foto 05 – Suíte: Dormitório****Foto 06 – Suíte: banheiro****Foto 07 – Banheiro Comum****Foto 08 – Dormitório**

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

**Foto 09 – Sala de Jantar / Cozinha****Foto 10 – Área de Serviço****Foto 11 – Dormório Fundos****Foto 12 – Corredor Lateral**

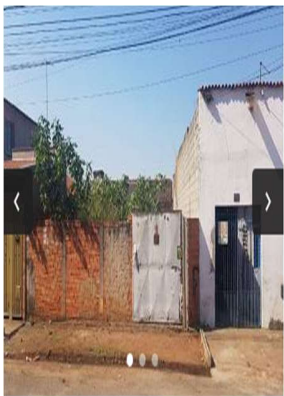
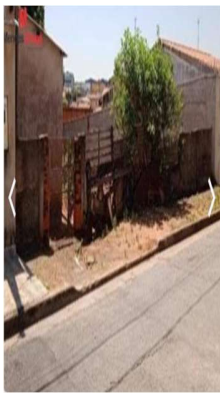
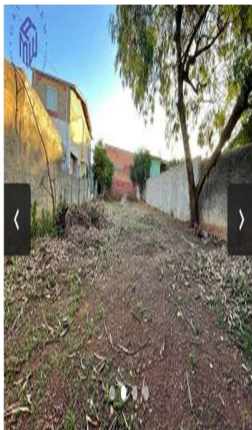
TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

ANEXO VI**ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENOS**

 R\$ 300.000 Vila Nova Sorocaba, Sorocaba 300 m² Terreno em Sorocaba Lote de 300 m2, melhor bairro da zona norte, Nova Sorocaba, próximo a avenida	 Avenida Lindóia - Vila Nova Sorocaba, Sorocaba - SP Lote/Terreno à Venda, 150m² 150 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga R\$ 130.000
Foto 13 – Elemento Comparativo 01	Foto 14 – Elemento Comparativo 02
 Rua Severiano Rodrigues Alves - Vila Nova Sorocaba Lote/Terreno à Venda, 300m² 300 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga R\$ 250.000	 R\$ 325.000 Rua Camilo Santiago 130 Vila Nova Sorocaba, Sorocaba 360 m² Terreno à Venda - na Vila Nova Sorocaba Próximo a Avenida Ipanema, com grande concentração de comércio em
Foto 15 – Elemento Comparativo 03	Foto 16 - Elemento Comparativo 04
 R\$ 250.000 RUA ADOLFO FREDERICO SCHLEIFER Vila Nova Sorocaba, Sorocaba 261 m² Terreno Plano De 261 m2 no Bairro Nova Sorocaba Terreno plano de 261m² no Bairro Nova Sorocaba - 26/04/2023	 Alameda Guarujá, 6 - Vila Nova Sorocaba, Sorocaba - SP Lote/Terreno à Venda, 300m² 300 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga R\$ 270.000
Foto 17 – Elemento Comparativo 05	Foto 18 – Elemento Comparativo 06

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

VII. Encerramento

Tendo concluído o presente laudo de avaliação, apresentando-o em 18 (dezoito) laudas, sendo todas rubricadas e somente a última datada e assinada.

Termos em que, respeitosamente,

Pede deferimento.

Sorocaba, 09 de maio de 2023

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580