EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA

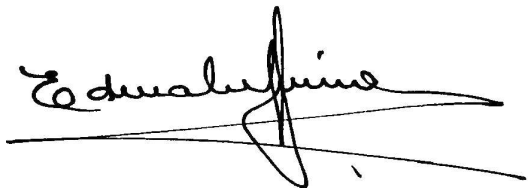
Processo nº. 0015897-42.2022.8.26.0602

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº. 060.149.459-2 no CREA-SP, perito nomeado nos autos da ação de *"CUMPRIMENTO DE SENTENÇA"*, que PAULA DE MENEZES promove contra ANTONIO JEOVAH DE MENEZES JUNIOR perante este D. Juízo e Cartório, processo nº. 0015897-42.2022.8.26.0602, após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria "*in loco*", vem respeitosamente apresentar o *Laudo de Avaliação - Simplificado*.

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 21 de maio de 2.025



EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJj8FV.

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1. IDENTIFICAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO:
7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP

PROCESSO:
Nº. 0015897-42.2022.8.26.0602

AÇÃO:
Cumprimento de Sentença

REQUERENTE:
Paula de Menezes

REQUERIDO:
Antonio Jeovah de Menezes Junior

OBJETIVO:
Avaliação de imóvel urbano

2. DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

MATRÍCULA NO CRI:
2.226

OFÍCIO:
2º Oficial de Registro de Imóveis

COMARCA:
Sorocaba

OUTROS DOCUMENTOS:
Certidão de Valor Venal – Exercício do ano de 2.023

OBSERVAÇÃO:

3. DILIGÊNCIA

ACOMPANHANTE:
Sr. Antonio Jeovah de Menezes Junior (requerido)

DATA:
15/05/2025

OBSERVAÇÃO:

4. LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO DO IMÓVEL:
Rua José Gonçalves, nº. 330

BAIRRO:
Jardim São Paulo

MUNICÍPIO:
Sorocaba

COMARCA:
Sorocaba

ESTADO:
São Paulo

OUTROS COMPLEMENTOS:

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJj8FV.

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO SÓCIO-ECONÔMICO:	ZONEAMENTO:
Médio	Residencial

USOS PREDOMINANTES:	INFRAESTRUTURA URBANA:		SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS:	
■Residencial unifamiliar	■ Água	■ Pavimentação	■ Coleta de lixo	■ Escola
☐Residencial multifamiliar	■ Esgoto sanitário	■ Esgoto pluvial	■Transporte coletivo	■ Saúde
☐ Comercial	■ Energia elétrica	■ Gás canalizado	■ Comércio	■ Segurança
☐ Industrial	■ Telefone	■Iluminação pública	☐ Rede Bancária	■ Lazer

6. TERRENO

FORMA:	SITUAÇÃO:	GREIDE:	TOPOGRAFIA:	SUPERFÍCIE:
Regular	Meio de quadra	Nível da rua	Plano	Seca
ÁREA:	**FRENTE:**	**LATERAL DIREITA:**	**LATERAL ESQUERDA:**	**FUNDOS:**
250,00 m²	10,00 m			

OBSERVAÇÃO:

7. BENFEITORIAS

BENFEITORIA 01:

TIPO:	USO:	PADRÃO CONSTRUTIVO:	IDADE APARENTE:	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:
Casa principal	Residencial	Simples	45 anos	Reparos importantes

Nº. PAVIMENTOS:	VAGAS DE GARAGEM:		ÁREA CONSTRUÍDA:
01	■ 01 coberta	☐ ___ descoberta	131,90 m²

DIVISÃO INTERNA:
Sala; cozinha; 02 dormitórios; 01 suíte; banheiro social; lavanderia e garagem

ACABAMENTOS:
Paredes de alvenaria revestidas por argamassa comum; pintura em tinta látex; textura em uma parede da sala; cozinha e banheiros com paredes revestidas por azulejo até o teto; cobertura em telhas cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira; escritório desprovido de forração e todos os demais ambientes com forração em laje; piso revestido por placas cerâmicas no escritório e em placas de lajota cerâmica na garagem, todos os demais ambientes com piso revestido por placas de ardósia verde; porta de madeira entalhada na sala e demais ambientes com esquadrias de madeira e de metal; instalações elétricas embutidas; instalações hidráulicas comuns, metais comuns e bancadas e granito

OBSERVAÇÃO:
Pontos de umidade e de infiltração de águas espalhadas por todos os ambientes da edificação (tanto paredes como tetos); janelas de madeira e beirais de madeira deteriorados (madeira apodrecida); trincas em paredes

BENFEITORIA 02:

TIPO:	USO:	PADRÃO CONSTRUTIVO:	IDADE APARENTE:	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:
Edícula	Residencial	Econômico -	45 anos	Reparos importantes

Nº. PAVIMENTOS:	VAGAS DE GARAGEM:		ÁREA CONSTRUÍDA:
01	☐ ___ coberta	☐ ___ descoberta	30,00 m²

DIVISÃO INTERNA:
Área de lazer e lavanderia

ACABAMENTOS:
Paredes de alvenaria aparentes e paredes revestidas por azulejos na lavanderia; paredes e muretas de alvenaria revestidas por argamassa sob pintura em tinta látex; cobertura em telhas cerâmicas, apoiadas sobre estrutura de madeira; desprovida de forração; piso revestido por placas cerâmicas; esquadrias de metal e de madeira; instalações elétricas embutidas; instalações hidráulicas comuns; e churrasqueira em alvenaria aparente

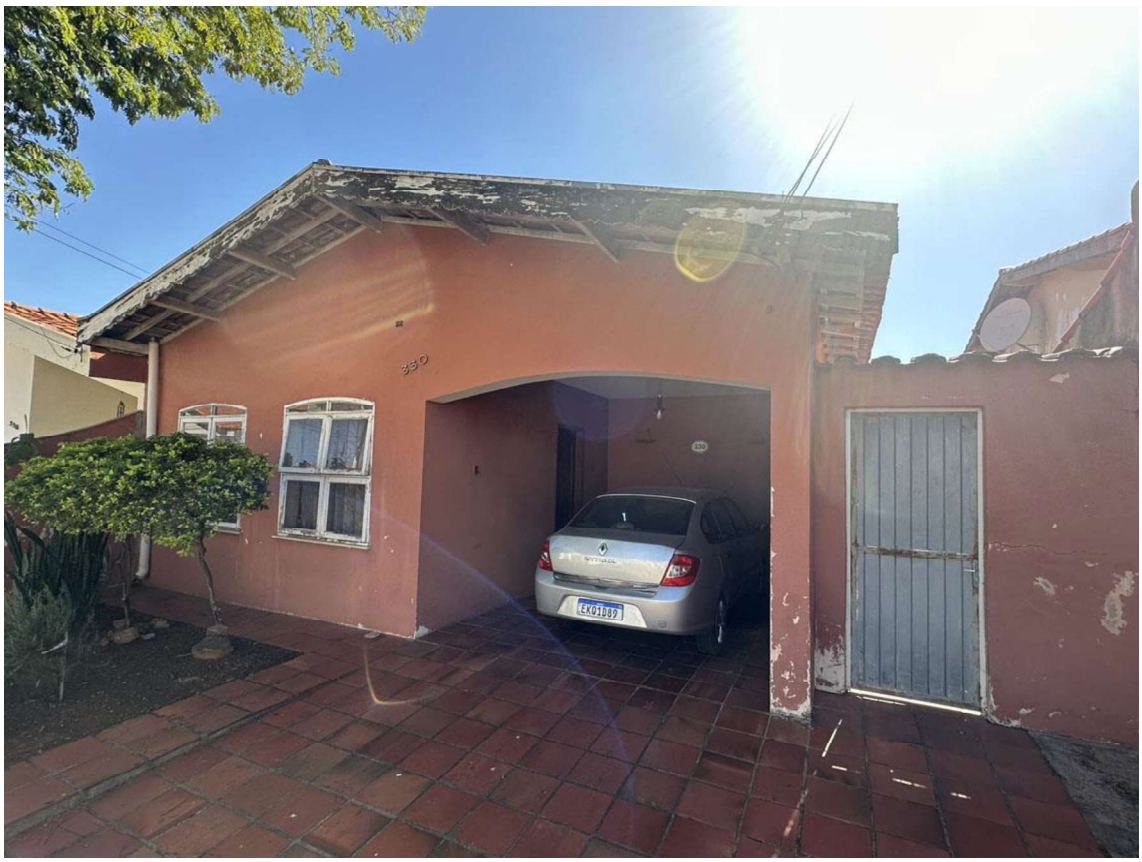
OBSERVAÇÃO:
Pontos de umidade e de infiltração de águas espalhadas pelos ambientes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJj8FV.

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

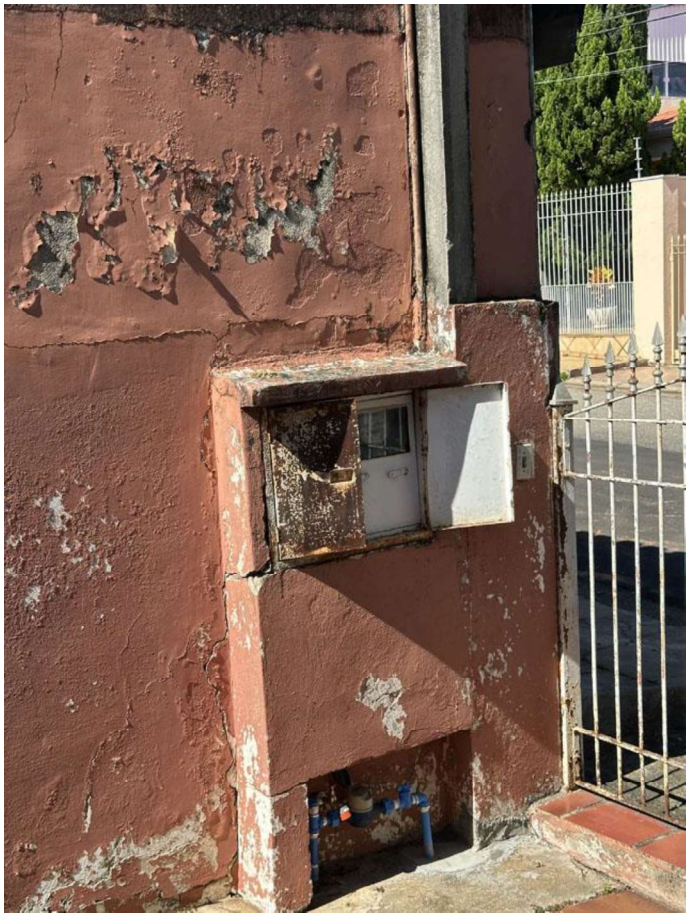


Rua José Gonçalves



Fachada principal e Garagem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJi8FV.



Medidores de consumo de água e de energia elétrica



Sala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJj8FV.

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Sala



Sala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJj8FV.

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Sala



Sala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJj8FV.



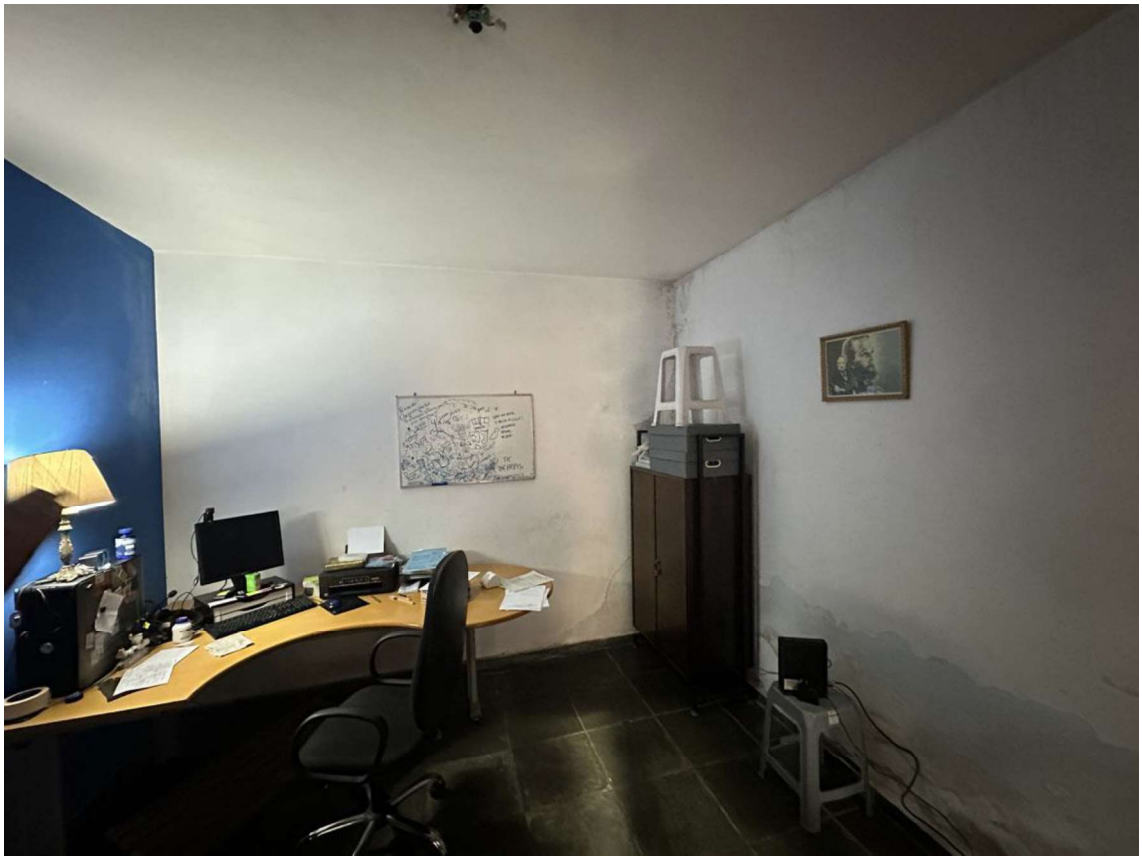
Cozinha



Acesso aos dormitórios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJi8FV.

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Dormitório 1



Dormitório 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJj8FV.



Hall circulação dormitórios



Dormitório 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJj8FV.



Escritório (área de luz adaptada)

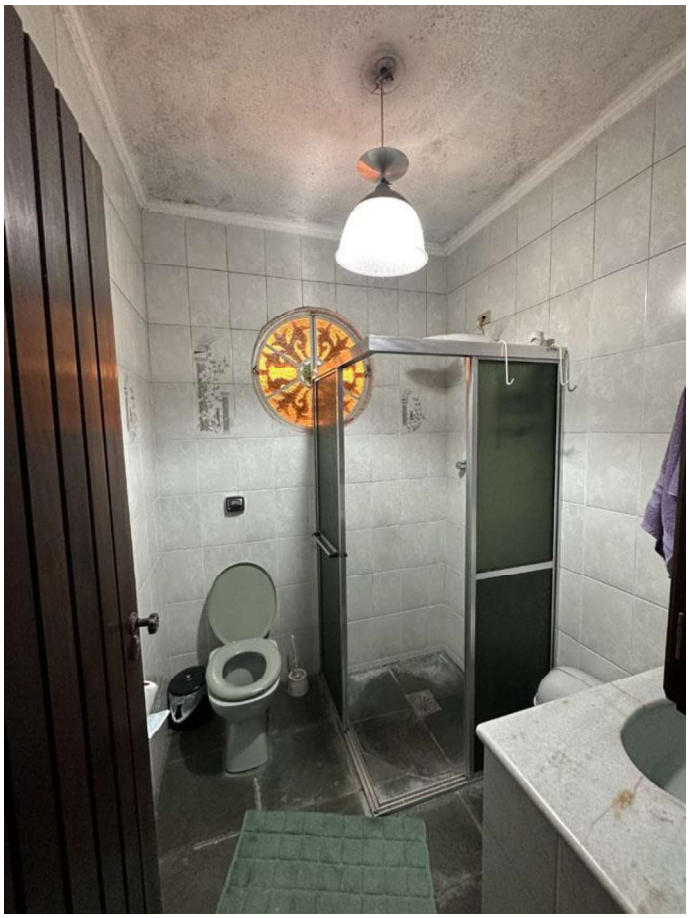


Banheiro social

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJi8FV.

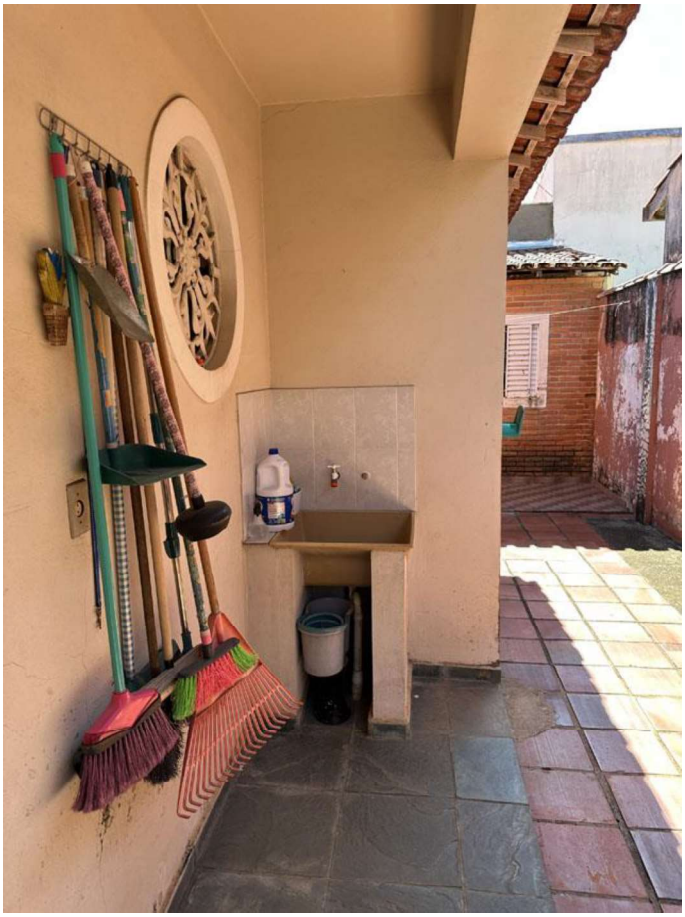


Dormitório da suíte



Banheiro da suíte

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJj8FV.



Lavanderia



Lavanderia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJi8FV.

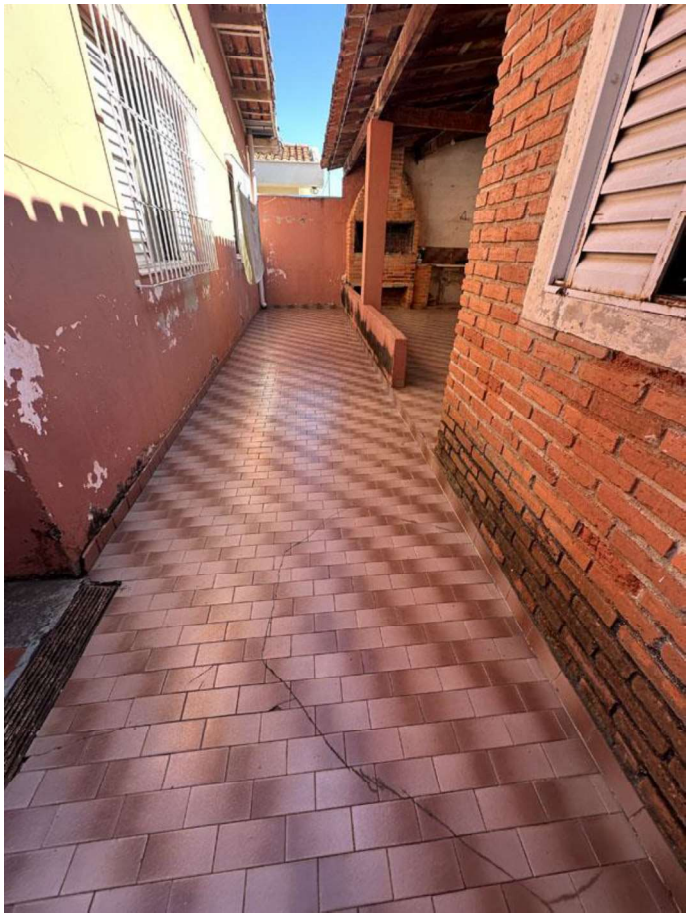


Corredor – vista acesso frente do imóvel



Corredor – vista acesso edícula

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJj8FV.



Corredor entre casa principal e edícula



Fachada da edícula

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJi8FV.

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Área de lazer





Lavanderia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJj8FV.

9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?	■ Sim	☐ Não
O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparente?	■ Sim	☐ Não
O imóvel aparenta condições de habitabilidade?	■ Sim	☐ Não

10. AVALIAÇÃO

ANÁLISE DE MERCADO:

DESEMPENHO DE MERCADO:	ABSORÇÃO PELO MERCADO:	NÚMERO DE OFERTAS:	NÍVEL DE DEMANDA:
Normal	Médio	Médio	Médio

A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:
Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, justificar:

☐ Valorizantes
☐ Desvalorizantes
■ Nenhum

METODOLOGIA:

NORMA:	MÉTODO:	Grau de Precisão:	Grau de Fundamentação:
NBR 14.653-2 / 11	Comparativo Direito	Grau III	Grau I

VALORES:

VALOR DO TERRENO:

EQUAÇÃO:	ÁREA DO TERRENO (At):	VALOR UNITÁRIO BÁSICO (Vut):	VALOR TOTAL (Vt):
$V_t = A_t \times V_{ut}$	250,00m²	R$ 1.121,46/m²	**R$ 280.365,00**

VALOR DA EDIFICAÇÃO:

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo		Área [m²]	R8N [R$ / m²]	Vub [R$ / m²]
1	Casa principal	Residencial - Casa - Simples	Médio	1,056	131,90	R$ 2.053,66	R$ 2.168,66
2	Edícula	Residencial - Casa - Econômico	Mínimo	0,672	30,00	R$ 2.053,66	R$ 1.380,06

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (b)		Foc	Valor Total
1	45	0,200	70	0,643	Reparos importantes	52,60	0,3790	R$ 108.411,78
2	45	0,200	70	0,643	Reparos importantes	52,60	0,3790	R$ 15.691,28
						TOTAL:		R$ 124.103,05

VALOR DO IMÓVEL:

EQUAÇÃO:	VALOR DO TERRENO (Vt):	VALOR DA EDIFICAÇÃO (Vb):	VALOR DO IMÓVEL (VI):
$V_I = V_t + V_b$	R$ 280.365,00	R$ 124.103,05	R$ 404.468,05

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:	DATA-BASE:	PRAÇA:
R$ 400.000,00 (*quatrocentos mil reais*)	**Maio / 2025**	**Sorocaba**

11. CONCLUSÃO TÉCNICA

Findos os estudos aos autos, bem como vistoria "*in loco*", análises e cálculos, conclui-se que:

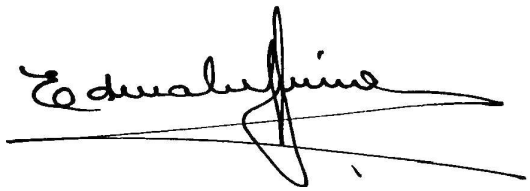
✓ O valor total de mercado do imóvel avaliado, nesta praça de Sorocaba/SP, para maio de 2.025, é de **R$ 400.000,00 (*quatrocentos mil reais*)**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJi8FV.

12. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente *Laudo de Avaliação*, apresentando-o em dezoito (18) páginas, sendo a última datada e assinada; e anexo.

Sorocaba, 21 de maio de 2.025



EDWARD MALUF JUNIOR
Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJj8FV.

ANEXO

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJj8FV.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250851634

1. Responsável Técnico

EDWARD MALUF JUNIOR

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **2603155890**

Registro: **0601494592-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua VINTE E OITO DE OUTUBRO** N°: **691**

Complemento: Bairro: **JARDIM DO PAÇO**

Cidade: **Sorocaba** UF: **SP** CEP: **18087-080**

Processo Judicial: **0015897-42.2022.8.26.0602** Data de Nomeação: **16/11/2022** Vinculada à Art n°:

Valor: R$ **728,00** Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua JOSÉ GONÇALVES** N°: **330**

Complemento: Bairro: **JARDIM SÃO PAULO**

Cidade: **Sorocaba** UF: **SP** CEP: **18051-470**

Data de Início: **15/05/2025**

Previsão de Término: **21/05/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial** Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração 1	**Laudo**	**de imóveis**	**para fins residenciais**	**1,00000**	**unidade**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudo Técnico - avaliação do imóvel urbano, localizado na Rua José Gonçalves, 330 - Jd São Paulo - Sorocaba-SP

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/05/2025 às 15:22 , sob o número WSCB25702213602
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015897-42.2022.8.26.0602 e código KotJj8FV.