

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE
DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA - SP.**

Processo Digital: 1003854-95.2018.8.26.0602

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Conjunto Residencial Ouro Verde I

Executado: Adriano Antônio Alves

Rafael Francisco de Souza, Perito Judicial, vem respeitosamente perante a presença de **V. Ex^a**, juntar o Laudo Pericial aos autos deste processo, bem como **solicitar os levantamentos dos valores** depositados nos autos a título de honorários periciais em favor deste expert.

N. Termos

P. Deferimento.

Sorocaba/SP, 25 de abril 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 VISTORIA	7
6) INFORMAÇÕES DA REGIÃO	8
7) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	8
8) AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL	13
9) CONCLUSÃO	15
10) ENCERRAMENTO.....	16

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Nomeação como perito judicial:

Aos vinte dias de junho 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 pelo **MM. JUIZ DE DIREITO DR. PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO, DA 5ª VARA CÍVEL DO FORUM DA COMARCA DE SOROCABA, ESTADO DE SÃO PAULO**, conforme despacho fls.252 do processo já citado para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina.

1.2) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho é a avaliação mercadológica de um imóvel denominado como Casa nº 15 do Conjunto Residencial Ouro Verde I, localizado na Rua Diniz Goes da Silva nº 260 no Jardim Residencial Imperatriz, Sorocaba/SP.

1.3) Atividades Básicas:

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

- ▶ Vistorias;
- ▶ Caracterização do imóvel avaliando;
- ▶ 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:

1. homogeneidade dos bens levados a mercado;
2. número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;

3. inexistência de influências externas;
4. racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
5. 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.

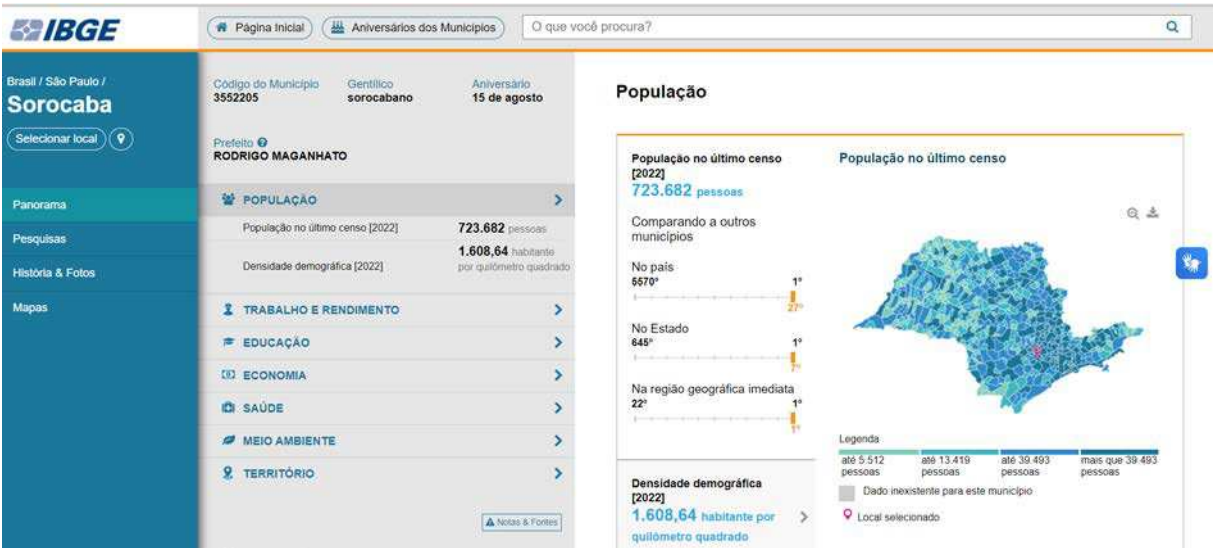
3) FERRAMENTAS E EQUIPAMENTOS

Para este trabalho foram utilizados um notebook da marca Acer, um drone da marca DJI modelo Mavic Air 2S, e a 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 723.682 habitantes, de acordo com o Censo 2022 realizado pelo IBGE, sendo uma capital regional. Possui uma área de 450,38 km².



Fonte: IBGE

5) DATA DA VISTORIA

Realizada no imóvel objeto desta ação no dia no dia 22/03/2024 às 17:00 horas, durante a diligência pericial o expert teve o acompanhamento do senhor Dirceu Lauriano da Silva RG 98.571.127-6 telefone para contato (15) 981051605 que se identificou como o síndico do condomínio.

6) INFORMAÇÕES DA REGIÃO

6.1) Atividades comerciais próximo ao imóvel avaliando

Próximo ao imóvel observamos a existência de comércios de pequeno e médio porte, como por exemplo padaria e confeitaria, lanchonetes e pet shop.

6.2) Infraestrutura

No local existe asfalto, calçamento, iluminação pública, abastecimento de água potável e coleta de esgoto e lixo e fornecimento de energia elétrica.

6.3) Característica e diagnóstico do mercado de imóveis na região

O que podemos constatar em visita ao bairro, é que existem imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando à venda.

7) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1) Localização

O imóvel avaliando está localizado na localizado no Conjunto Residencial Ouro Verde I, localizado na Rua Diniz Goes da Silva nº 260 no Jardim Residencial Imperatriz, Sorocaba/SP



Foto 04: Imagem Google Earth

7.2) Dimensões do imóvel avaliando

Diferente do que descreve a matrícula nº 179.982 do Cartório de Registro de Sorocaba, onde temos um terreno de 140,00 metros quadrados e uma área construída de 51,51 metros quadrados, por meio de vistoria área com o auxílio de drone e o auxílio de imagens via satélite do Google Earth, podemos afirmar que a área construída é maior do que a área descrita na matrícula supracitada.

Após as devidas análises concluímos que a área construída é de 86,00 metros quadrados.

7.3) Descrição do imóvel avaliando

O *expert* não pode acessar o imóvel, pois o mesmo estava “trancado”, mas com informação do síndico do condomínio o *expert* considerou que o imóvel possui 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 02 dormitório e 01 área de serviço.

7.4) Descrição do condomínio

O condomínio possui acesso controlado por portaria remota, há um salão de festas um playground e mini-campo de futebol.

7.5) Relatório fotográfico

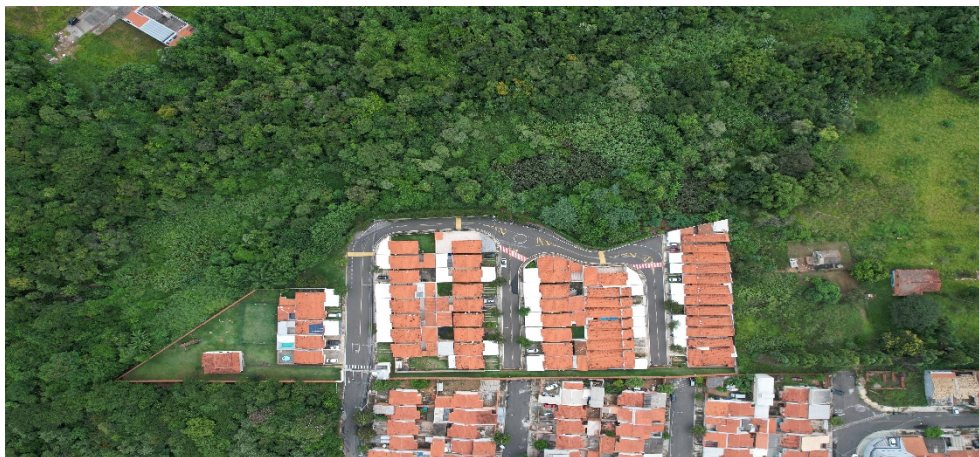


Foto 01: Condomínio Ouro Verde I



Foto 02: Portaria Condomínio Ouro Verde I



Foto 03: Mini campo de futebol



Foto 04: Salão de festas



Foto 05: Vista parcial do playground



Foto 06: Vista parcial do playground



Foto 07: Fachada do imóvel avaliando



Foto 08: Vista aérea do imóvel avaliando

8) AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

8.1) Quadro com os elementos amostral

Levaremos em conta as características do bem avaliando e a disponibilidade de recursos e informações, lembrando que a melhor amostra é aquela que contém a maior quantidade possível de dados de mercado com características semelhantes ao avaliando. Para realizar essa coleta, o expert utilizou site imobiliários e contatos diretos com corretores de imóveis.

AMOSTRA 01	Preço	Edificação m²	Site	Descrição	Informante
	R\$ 288.000,00	120,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-j-s-carvalho-bairros-sorocaba-com-garagem-52m2-venda=RS288000-id-2663693177/	OURO VERDE I CASA 27 à venda, 52 m² por R\$ 288.000,00 - Jardim J S Carvalho - Sorocaba/SP Casa localizada no Bairro Jardim Imperatriz - Sorocaba 2 dormitórios 1 banheiro 1 lavabo Sala Cozinha Área gourmet Garagem coberta para 2 carros Móveis planejados na cozinha e no quarto de casal. Casa em condomínio, com salão de festa e playground.	GRUPO PAULA SANTOS Contato (15) 3212-8080
AMOSTRA 02	Preço	Edificação m²	Site	Descrição	Informante
	R\$ 280.000,00	74,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-para-venda-em-sorocaba-condominio-2944297582.html?utm_source=Lif&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale_SP	OURO VERDE I CASA 48 Localizada no Condomínio Ouro Verde I, na zona Norte de Sorocaba/SP, esta encantadora casa em condomínio está disponível para venda. Sendo uma excelente opção para casais jovens ou pequenas famílias que buscam conforto e segurança. Com 2 dormitórios, 1 banheiro e 2 vagas de garagem, proporcionando um ambiente aconchegante e funcional para seus moradores. A casa conta com uma sala aconchegante, cozinha integrada, área de serviço e quarto espaçoso, ideal para quem busca praticidade no dia a dia. Além disso, o condomínio oferece lazer, com espaço kids, portaria e salão de festas, garantindo momentos de diversão e convívio social para toda a família.	AVANZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS Contato (15) 3442-0442

AMOSTRA 03	Preço	Edificação m²	Site	Descrição	Informante
	R\$ 270.000,00	98,00	Particular	OURO VERDE I 28 CASA	MARIO
					Contato
					(15) 99759 7599

8.2) Homogeneização de fatores

Os fatores, também conhecidos como fatores de homogeneização, são basicamente, as informações pertinentes aos elementos da amostra que serão comparadas com o objetivo de homogeneizá-la e torná-la, tanto quanto possível, mais próxima das características do imóvel avaliando.

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	FONTE	CONTATO	VALOR (R\$)	TIPO	ELASTICID ADE (OFERTA/V	ÁREA CONSTRUIDA M²	VALOR UNIT. (R\$/M²) ELASTICID ADE)
1	CASA 27	GRUPO PAULA SANTOS	(15) 3212 8080	R\$ 288.000,00	OFERTA	0,9	120,00	R\$ 2.160,00
2	CASA 48	AVANZA	(15) 3442-0442	R\$ 280.000,00	OFERTA	0,9	74,00	R\$ 3.405,41
3	CASA 28	MARIO	(15) 99759 7599	R\$ 270.000,00	VENDA	1	98,00	R\$ 2.755,10
MÉDIA ARITMÉTICA								R\$ 2.773,50
DESVIO PADRÃO								622,91
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO								0,22

Após a homogeneização de dados encontramos o valor de R\$2.773,50 o metro quadrado.

8.3) Saneamento da amostra

Se todos os elementos estiverem contidos dentro do intervalo calculado, a média amostral será usada como representativa do valor unitário de mercado. Se não, o elemento mais afastado da média (para mais ou para menos), deverá ser retirado da amostra.

Se houver exclusão, o passo “b” será repetido e, então, se algum elemento anteriormente excluído passar a estar dentro dos novos limites deve ser reincluído

e esse processo se repetirá até que todos os dados atendem ao intervalo de 30% em torno da última média.

SANEAMENTO AMOSTRAL			
LIMITE INFERIOR (30% A MENOS)	-30%	R\$	1.941,45
LIMITE SUPERIOR (30% A MAIS)	30%	R\$	3.605,55

Após a primeira rodada de saneamento, chegamos que o limite inferior (30% a menos) foi de **R\$1.941,45** o metro quadrado e o limite superior (30% a mais) foi de **R\$3.605,55** o metro quadrado, com isso concluímos que o valor do metro quadrado dos imóveis que compõe o quadro amostral estão dentro dos limites.

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

$$\text{Valor do imóvel} = 86,00 \text{ metros quadrados} * \text{R\$}/\text{m}^2 2.773,50 = \text{R\$}238.521,00$$

Data base: 25/04/2024

9) CONCLUSÃO

Sendo assim, após a verificação dos dados coletados e realizada a avaliação mercadológica do imóvel denominado como Casa nº 15 do Conjunto Residencial Ouro Verde I, localizado na Rua Diniz Goes da Silva nº 260 no Jardim Residencial Imperatriz, Sorocaba/SP, chegamos no preço abaixo:

PREÇO DE MERCADO DO IMÓVEL
R\$240.000,00

(Duzentos e quarenta mil reais)

10) ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é composto de 16 (dezesesseis) 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, 25 de abril de 2024.

Rafael Francisco de Souza

Perito Judicial / Avaliador de Imóveis