

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva, 771 – 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 1036266-45.2019.8.26.0602

TIAGO PETRUZ, engenheiro civil, CREA-SP nº 5063802580, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos supramencionado, que Condomínio Parque Salém promove contra Fabiano Andrade Silva.

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

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 13 de outubro de 2023

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580

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 Salvador Leite Marques, 3. Apartamento 202, bloco 13. Condomínio Parque Salém. Éden. 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, bem como pesquisas posteriores pertinentes.

III. DOS EXAMES

Para a vistoria, realizou-se pesquisas de mercado pertinentes em sites especializados, bem como matrícula do imóvel para informações pertinentes. Sua área considerada foi a de 42,86 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.

Na portaria do empreendimento, obtive a informação que o proprietário não estava no imóvel – ninguém atender o interfone.

Adentrei as áreas comuns do empreendimento para balizadores e junta ao relatório fotográfico.

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	-	42,86 (matrícula)

V. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento possui 02 dormitórios, 01 banheiro comum, sala de estar e jantar, cozinha com área de serviço, uma vaga de garagem para veículos de pequeno e médio porte determinada em matrícula – Vaga 104.

O condomínio possui portaria 24h, quadra poliesportiva, piscina descoberta, salão de festas.

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 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.

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 na pesquisa com imóveis similares, e a aplicação do Método Comparativo Direto para obter o valor de mercado, chega-se à conclusão de que o imóvel está avaliado no valor de **R\$ 175.000,00**.

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

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

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS

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 DE APARTAMENTOS

Nº	BAIRRO	DORMS.	W.C.	Valor Unitário (R\$)	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)
1	ÉDEN	2	1	4.139,53	43,00	178.000,00
2	ÉDEN	2	1	4.069,77	43,00	175.000,00
3	ÉDEN	2	1	3.428,57	49,00	168.000,00
4	ÉDEN	2	1	4.320,00	50,00	216.000,00
5	ÉDEN	2	1	4.659,57	47,00	219.000,00

ANEXO II

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

MÉDIA ARITMÉTICA

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

$$\text{R\$ } 20.617,44 / 05 = \text{R\$ } 4.123,49$$

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

$$42,86 \times \text{R\$ } 4.123,49 = \text{R\$ } 176.732,70$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa. (Amostra 5 e 3).

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

$$\text{R\$ } 12.529,30 / 03 = \text{R\$ } 4.176,43$$

- **Valor do imóvel = 42,86 x R\$ 4.176,43 = R\$ 179.001,93**

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\$ 4.948,19) e - 20% (R\$ 3.298,79) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 20.617,44 / 05 = **R\$ 4.123,49**

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

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

- **Valor do imóvel = $42,86 \times R\$ 4.123,49 = R\$ 176.732,70$**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 178.500,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 161.000,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 196.000,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 175.000,00**

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 – Entrada Empreendimento

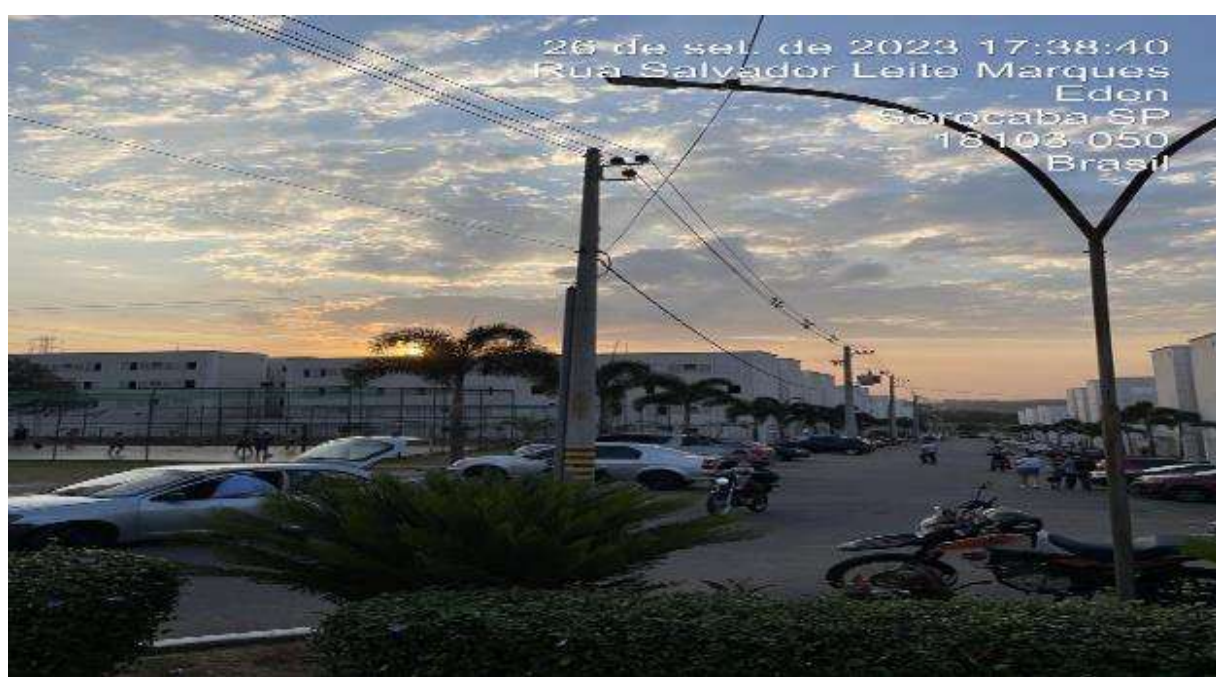


Foto 02 – Vista geral e quadra poliesportiva

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174



Foto 03 – Piscina e Salão de Festas

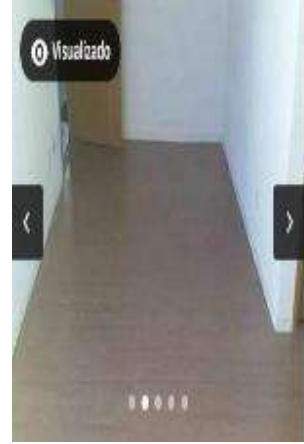
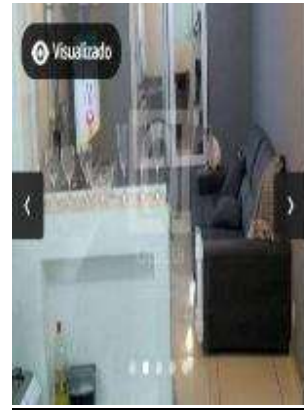
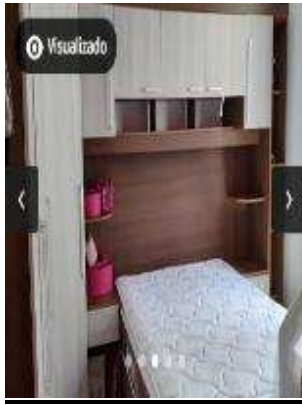
TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

ANEXO V - ELEMENTOS COMPARATIVOS

 Foto 04 – Elemento Comparativo 01	 Foto 05 – Elemento Comparativo 02
 Foto 06 – Elemento Comparativo 03	 Foto 07 – Elemento Comparativo 04
 Foto 08 – 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, 13 de outubro de 2023.

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580