

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 CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP

Processo nº 1033010-65.2017.8.26.0602

TIAGO PETRUZ, engenheiro civil, CREA-SP nº 5063802580, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos supramencionado, que Condomínio Residencial Recanto das Amoras promove contra Umberto Aparecido Lima.

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

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 10 de novembro de 2022.

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 Miguel Stefan, 274. Apto 304B, bloco 11. Residencial recanto das Amoras. Jardim 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, 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 56,00m² (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.

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	-	56,00 (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 indeterminada em matrícula.

O condomínio possui portaria, interfonia, playground, quadra poliesportiva, churrasqueira e piscina coletiva.

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\$ 95.000,00**

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	LOPES DE OLIVEIRA	2	1	3.365,38	52,00	175.000,00
2	LOPES DE OLIVEIRA	2	1	3.461,54	52,00	180.000,00
3	LOPES DE OLIVEIRA	2	1	2.857,14	56,00	160.000,00
4	LOPES DE OLIVEIRA	2	1	3.196,43	56,00	179.000,00
5	LOPES DE OLIVEIRA	2	1	3.392,86	56,00	190.000,00

ANEXO II

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

MÉDIA ARITMÉTICA

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

$$\text{R\$ } 16.273,35 / 05 = \text{R\$ } 3.254,67$$

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

$$56,00 \times \text{R\$ } 3.254,67 = \text{R\$ } 182.261,52$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

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

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa. (Amostra 2 e 3).

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

$$\text{R\$ } 9.954,67 / 03 = \text{R\$ } 3.318,22$$

- **Valor do imóvel = 56,00 x R\$ 3.318,22 = R\$ 185.820,32**

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\$ 3.905,60) e - 20% (R\$ 2.603,74) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / n° de amostras: R\$ 16.273,35 / 05 = R\$ 3.254,67

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

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

- **Valor do imóvel = 56,00 x R\$ 3.254,67 = R\$ 182.261,52**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 184.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 165.600,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 202.000,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 185.000,00**

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**

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

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

ANEXO V - ELEMENTOS COMPARATIVOS

 Apartamento 2 Quartos Helena Helena - Sorocaba/SP RESIDENCIAL RECANTO DAS AMORAS Cód.: 74336 Venda R\$ 175.000,00 + Condomínio R\$ 290,00 + IPTU R\$ 263,70 2 1 52m²	 Apartamento 2 Quartos Helena Helena - Sorocaba/SP RESIDENCIAL RECANTO DAS AMORAS Cód.: 74336 Ven R\$ 180.000,00 + Condomínio R\$ 290,00 + IPTU R\$ 263,70 2 1
Foto 02 – Elemento Comparativo 01	Foto 03 – Elemento Comparativo 02
Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 160.000 COD. AP1926 Condomínio Recanto das Amoras • Rua Miguel Stefan, 274 - Lopes de Oliveira, Sorocaba - SP VER NO MAPA 56m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2) Apartamento à venda, 56 m² por R\$ 160.000,00 - Lopes de Oliveira - Sorocaba/SP Lindo imóvel -	Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 179.000 COD. AP3416 Condomínio Recanto das Amoras • Rua Miguel Stefan, 274 - Lopes de Oliveira, Sorocaba - SP VER NO MAPA 56m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7) Apartamento com 2 dormitórios à venda, 56 m² por R\$ 179.000 - Lopes de Oliveira - Sorocaba/SP Apartamento de 56m² no Condomínio Recanto das Amoras. Composto por 2 dormitórios, sala com sacada, cozinha, banheiro social, área de serviço. Armários em todo o
Foto 04 – Elemento Comparativo 03	Foto 05 – Elemento Comparativo 04
Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 190.000 COD. AP1517 Condomínio Recanto das Amoras • Rua Miguel Stefan, 274 - Lopes de Oliveira, Sorocaba - SP VER NO MAPA 56m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3) Apartamento à venda, 56 m² por R\$ 190.000,00 - Lopes de Oliveira - Sorocaba/SP Excelente apartamento, todo reformado, mobiliado conforme fotos, incluindo camas, armários, colchões, sofá (exceto eletrodomésticos - a negociar)	
Foto 06 – 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 12 (doze) laudas, sendo todas rubricadas e somente a última datada e assinada.

Termos em que, respeitosamente,

Pede deferimento.

Sorocaba, 10 de novembro de 2022.

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo: 1033010-65.2017.8.26.0602

Nome do beneficiário do levantamento: Tiago Petruz

CPF/CNPJ: 369.544.248-46

Tipo de Beneficiário:

☐ Parte

☐ Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. _____

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____

☒ Terceiro

Tipo de levantamento: ☐ Parcial

☒ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: fls.

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): mil e quinhentos reais

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☐ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

☒ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Tiago Petruz

CPF/CNPJ do titular da conta: 369.544.248-46

Banco: Itaú

Código do Banco: 341

Agência: 3817

Conta nº: 04004-5

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança

Observações: