

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 1021476-90.2018.8.26.0602

TIAGO PETRUZ, engenheiro civil, CREA-SP nº 5063802580, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos supramencionado, que Condomínio Residencial Nova Manchester promove contra Helenice Fabri.

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

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 20 de janeiro de 2025.

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 Visconde do Rio Branco, 1274. Apto 22. Edifício Santo Ignácio. Vila Jardini. 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, pesquisas posteriores pertinentes e fotografias obtidas durante visita técnica ao imóvel. Utilizou-se para vistoria trena eletrônica Bosh.

III. DOS EXAMES

Compareci ao local previamente agendado nos autos e fui atendido pela proprietária.

Esclarecendo petição anterior protocolada nos autos, retifico que o horário prévio de chegada ao imóvel, foi por volta de 17:45.

Realizou-se pesquisas de mercado em sites especializados. Sua área considerada foi a de 50,20 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.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que o imóvel está regularizado junto aos órgãos municipais e em condições ideais de comercialização instantânea.

IV. DA METRAGEM DO IMÓVEL

	MEDIDAS (m)	Área Privativa (m ²)
Área Construída	-	50,20 (matrícula)

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

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

V. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro comum, sala de estar / jantar, cozinha e área de serviço. Possui 01 vaga de garagem, descoberta indeterminada.

A unidade está sem mobília, com exceção de um armário em um dos dormitórios. Temos pisos da cozinha quebrados e trincados. O banheiro possui problema na válvula da descarga e interruptor de energia.

O condomínio possui portaria remota, piscina, playground e área de churrasqueira.

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, 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.

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

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

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

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 nas pesquisas com imóveis similares, será aplicado 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

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

Nº	BAIRRO	DORMS.	W.C.	Valor Unitário (R\$)	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)
1	VILA JARDINI	2	1	3.461,54	52,00	180.000,00
2	VILA JARDINI	2	1	3.423,08	52,00	178.000,00
3	VILA JARDINI	2	1	3.269,23	52,00	170.000,00
4	VILA JARDINI	2	1	4.134,61	52,00	215.000,00
5	VILA JARDINI	2	1	3.958,33	48,00	190.000,00

ANEXO II

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

MÉDIA ARITMÉTICA

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

$$\text{R\$ } 18.246,79 / 05 = \text{R\$ } 3.649,36$$

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

$$50,20 \times \text{R\$ } 3.649,36 = \text{R\$ } 183.197,77$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

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

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa. (Amostra 4 e 3).

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

$$\text{R\$ } 10.842,95 / 03 = \text{R\$ } 3.614,32$$

- **Valor do imóvel = 50,20 x R\$ 3.614,32 = R\$ 181.438,86**

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\$ 4.379,23) e - 20% (R\$ 2.919,49) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 18.246,79 / 05 = R\$ 3.649,36

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

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

- **Valor do imóvel = 50,20 x R\$ 3.649,36 = R\$ 183.197,77**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 185.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 166.500,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 203.500,00 (Variação até o máximo de 10%).

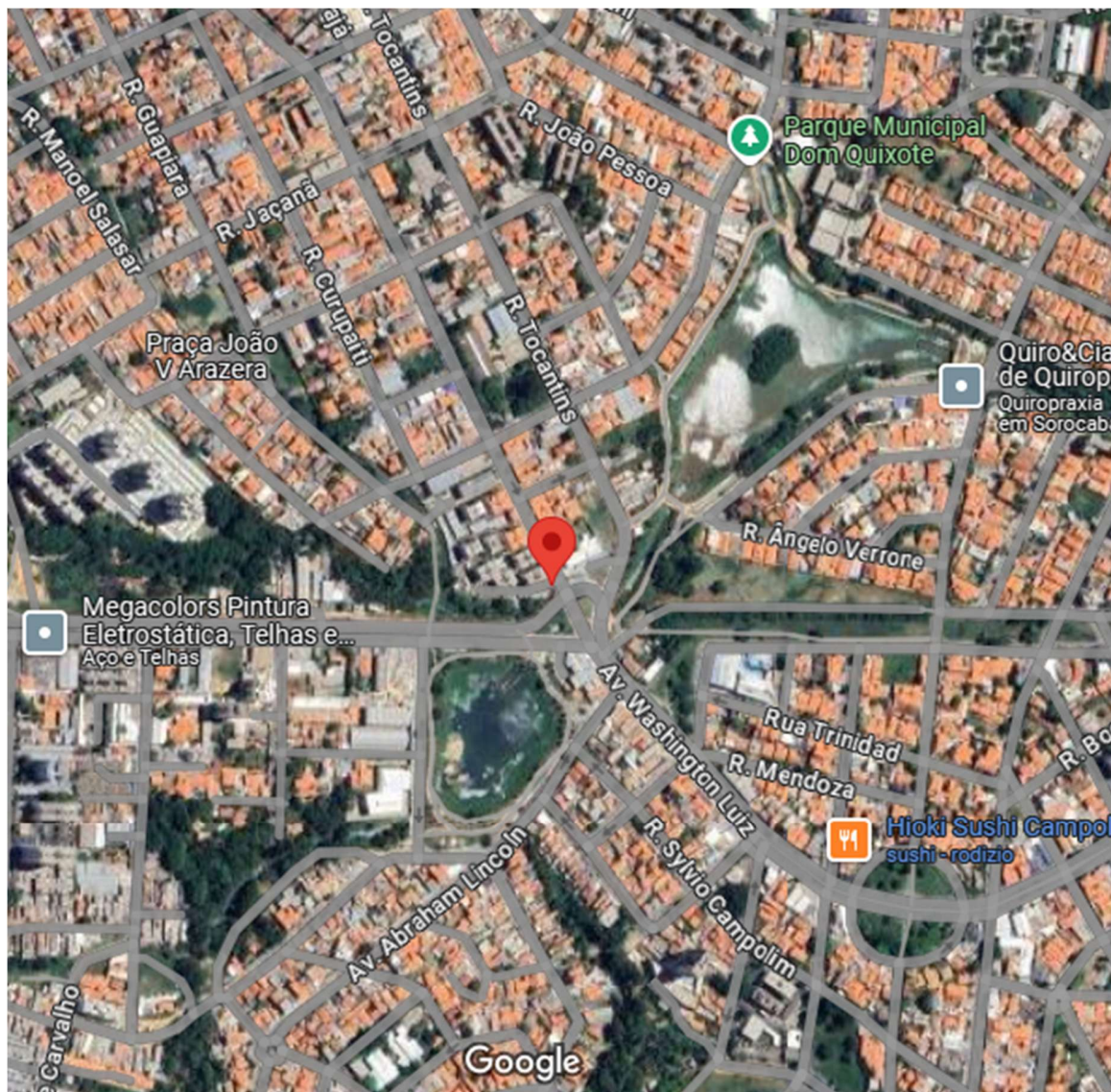
- **VALOR ARBITRADO = R\$ 175.000,00**

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 – Acesso ao Bloco



Foto 02 – Sala de Estar / Jantar



Foto 03 – Sala Estar / Cozinha



Foto 04 – Acesso aos Dorms.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO PETRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/01/2025 às 21:29, sob o número WSCB25700157055. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021476-90.2018.8.26.0602 e código 2HbH7mKV.

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

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



Foto 05 – Dormitório 01



Foto 06 – Dormitório 02



Foto 07 – Banheiro Comum

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO PETRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/01/2025 às 21:29, sob o número WSCB25700157055. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021476-90.2018.8.26.0602 e código 2HbH7mKv.

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

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

ANEXO V - ELEMENTOS COMPARATIVOS

<p>Foto 08 – Elemento Comparativo 01</p>	<p>Foto 09 – Elemento Comparativo 02</p>
<p>Foto 10 – Elemento Comparativo 03</p>	<p>Foto 11 – Elemento Comparativo 04</p>
<p>Foto 12 – Elemento Comparativo 05</p>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO PETRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/01/2025 às 21:29, sob o número WSCB25700157055. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021476-90.2018.8.26.0602 e código 2HbH7mKV.

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, 20 de janeiro de 2025.

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580