

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 1034709-86.2020.8.26.0602

TIAGO PETRUZ, engenheiro civil, CREA-SP nº 5063802580, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos supramencionado, que Condomínio Residencial Ilha Bela promove contra Jesreel Elias Modesto e outro.

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

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 17 de março 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 Rua Professor Armando Rizzo, 440 – apartamento 22. Bloco 06. Jardim Hungares. 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 filha da proprietária.

Realizou-se pesquisas de mercado em sites especializados. Sua área considerada foi a de 47,28 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 (m²)
Área Construída	-	47,28 (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 – nº 87, coberta com tenda tensionada.

A unidade está sem mobiliada. Possui piso cerâmico em todo apartamento. Áreas frias com revestimento de parede até o teto. Esquadrias de alumínio na cor branca, portas de madeiras internas.

O condomínio possui portaria 24 horas, piscina adulto e infantil, campo de futebol e salão interno denominado “clube”.

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

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

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 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\$ 225.000,00**.

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	LOCAL	DORMS.	W.C.	Valor Unitário (R\$)	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)
1	RESIDENCIAL ILHA BELA	2	1	4.335,87	47,28	205.000,00
2	RESIDENCIAL ILHA BELA	2	1	4.653,13	47,28	220.000,00
3	RESIDENCIAL ILHA BELA	2	1	4.230,12	47,28	200.000,00
4	RESIDENCIAL ILHA BELA	2	1	5.287,65	47,28	250.000,00
5	RESIDENCIAL ILHA BELA	2	1	4.653,13	47,28	220.000,00

ANEXO II

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

MÉDIA ARITMÉTICA

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

$$\text{R\$ } 23.159,90 / 05 = \text{R\$ } 4.631,98$$

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

$$47,28 \times \text{R\$ } 4.631,98 = \text{R\$ } 219.000,00$$

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:**

$$\text{R\$ } 13.642,13 / 03 = \text{R\$ } 4.547,38$$

- **Valor do imóvel = 47,28 x R\$ 4.547,38 = R\$ 215.000,00**

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\$ 5.558,38) e - 20% (R\$ 3.705,58) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: $\text{R\$ } 23.159,90 / 05 = \text{R\$ } 4.631,98$

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

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

- **Valor do imóvel = 47,28 x R\$ 4.631,98 = R\$ 219.000,00**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 220.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 198.000,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 242.000,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 225.000,00**

TIAGO PETRUZ

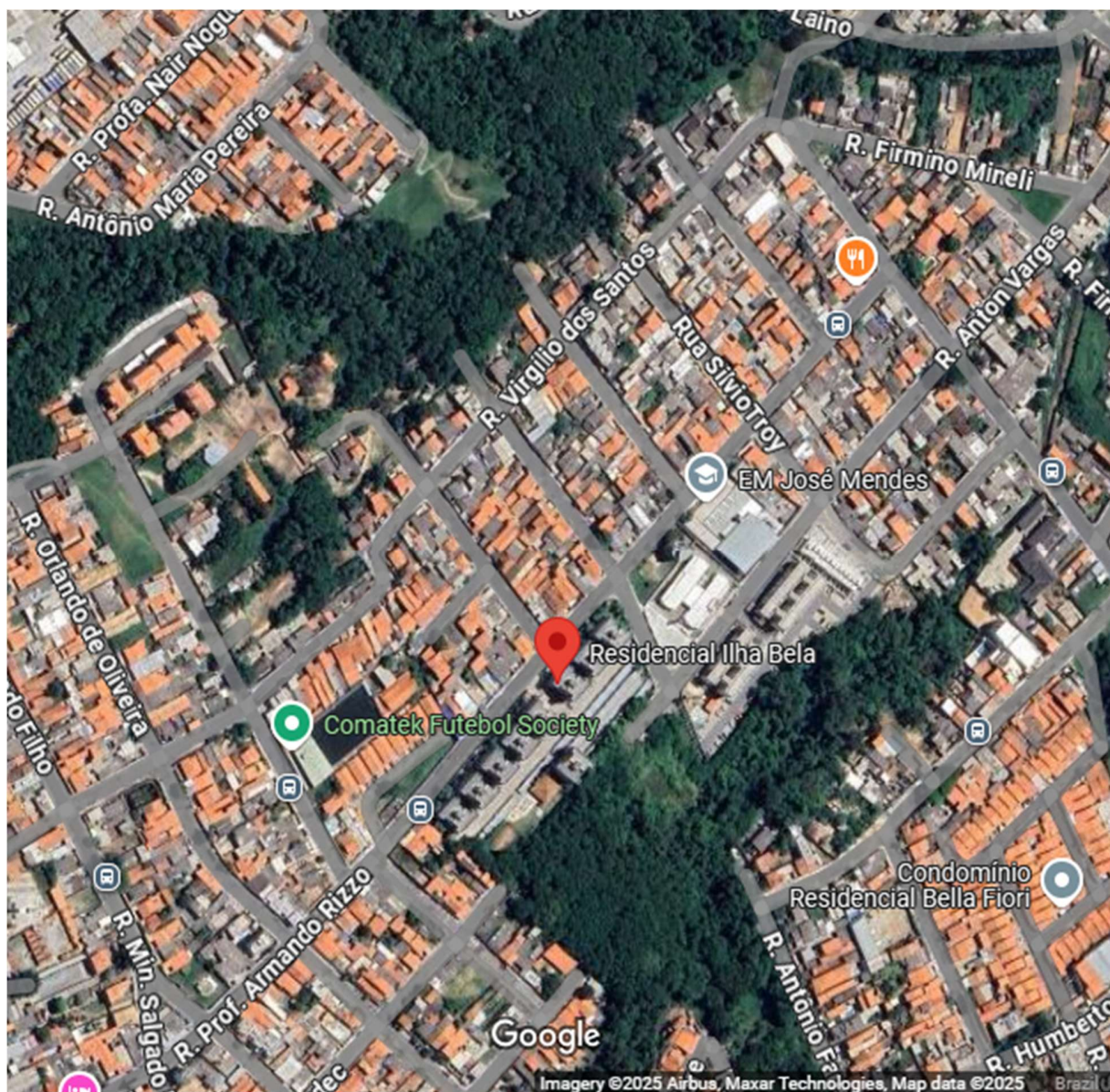
Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

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 – Sala Estar / Jantar

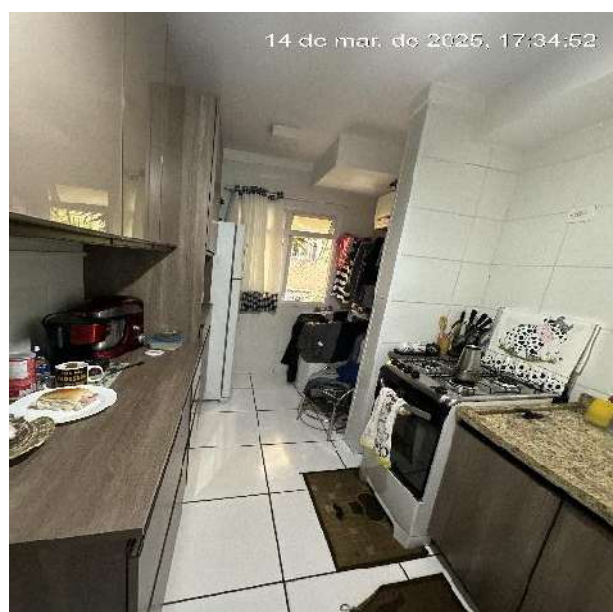


Foto 02 – Cozinha / Área de Serviço



Foto 03 – Dormitório 01



Foto 04 – Banheiro Comum

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

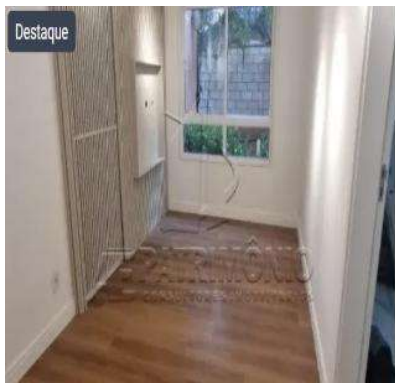
Fone: (15) 99807-4174

**Foto 05 – Dormitório 02**

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

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

ANEXO V - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Destaque  Apartamento para comprar Vila Almeida, Sorocaba Rua Professor Armando Rizzo 47 m² 2 1 R\$ 205.000 Cond. R\$ 380 • IPTU R\$ 50 Foto 06 – Elemento Comparativo 01	Super Destaque Visualizado  Apartamento para comprar Vila Almeida, Sorocaba Rua Professor Armando Rizzo 47 m² 2 1 1 R\$ 220.000 Cond. R\$ 245 • IPTU R\$ 25 Foto 07 – Elemento Comparativo 02
 Apartamento para comprar Vila Almeida, Sorocaba 48 m² 2 1 1 R\$ 200.000 Cond. R\$ 260 • IPTU R\$ 20 Foto 08 – Elemento Comparativo 03	 Apartamento para comprar Vila Almeida, Sorocaba Rua Professor Armando Rizzo 50 m² 2 1 1 R\$ 250.000 Cond. R\$ 280 • IPTU R\$ 250 Foto 09 – Elemento Comparativo 04
 Apartamento para comprar Vila Almeida, Sorocaba Rua Professor Armando Rizzo 50 m² 2 1 1 R\$ 220.000 Cond. R\$ 240 • IPTU R\$ 260 Foto 10 – 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, 17 de março de 2025.

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580