

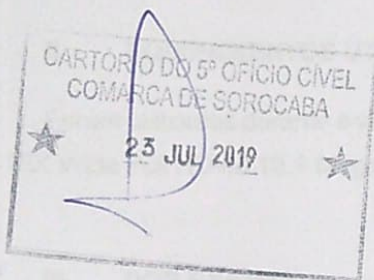
267
X

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – 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 0046719-97.2011.8.26.0602



TIAGO PETRUZ, engenheiro civil, CREA-SP nº 5063802580, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos, que Evelyn Amanda Domingos promove contra Cicero José Vieira Neto.

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

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 23 de Julho de 2.019

A large, handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long trailing line.

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580

263
Y

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

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

I. CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

De perícia do imóvel situado à Rua Pedro Pegoretti, 1.210. Jardim Brasilândia. Sorocaba – SP, para apuração do real valor do imóvel no mercado.

II. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante a vistoria: Câmera digital da marca Nikon, modelo COOLPIX 18X Wide Full HD de 12.1 Mega Pixels.

III. DOS EXAMES

Compareci até o imóvel no horário e data previamente agendada via autos, e não foi possível adentrar ao imóvel. Ele encontrava-se vazio, bem como nenhum representante de ambas as partes compareceram ao local.

Após vistoria externa – terreno em declive, concluiu-se que será levado em conta somente o valor obtido pelo terreno do local. Tendo em vista as condições da benfeitoria existente.

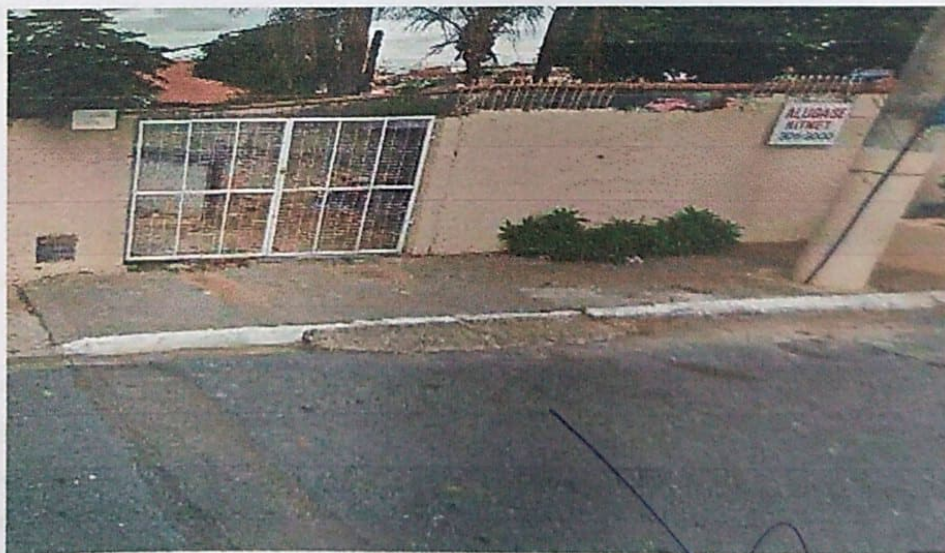


Figura 1 - Fachada Imóvel

[Handwritten signature]

269
K

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

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

IV. DA METRAGEM DO IMÓVEL

	MEDIDAS (m)	Área (m ²)
TERRENO (Matrícula)	-	405,00
BENFEITORIAS (Matrícula)	-	50,70

V. 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 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.

VI. 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 objetivando uma avaliação preciosa. É importante observar as condições do imóvel; 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.

270
K

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

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

Cabe a este avaliador afirmar que por não possuir imóveis com as mesmas características do imóvel avaliado, será utilizado o Método Comparativo Direto para chegar-se ao valor de mercado do terreno.

Após cálculos apresentados nos anexos deste laudo, chega-se à conclusão de que o imóvel está avaliado, no valor de **R\$ 250.000,00**

ANEXO II - AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO
- TERRENO

ANEXO III - AVALIAÇÃO REPERTÓRIA - MÉTODO EVOLUTIVO

ANEXO IV - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO V - ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS RODRIGUES LOPES, liberado nos autos em 30/05/2022 às 22:06. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046719-97.2011.8.26.0602 e código ATC5711

271
V

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

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

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO - TERRENO

ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO
– TERRENO

ANEXO III – AVALIAÇÃO BEFEITORIAS – MÉTODO EVOLUTIVO

ANEXO IV – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO V – ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS RODRIGUES LOPES, liberado nos autos em 30/05/2022 às 22:06. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046719-97.2011.8.26.0602 e código ATC5711

272

X

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

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

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO - TERRENO

Nº	BAIRRO	SUÍTES	Nº VAGAS	Valor Unitário (R\$)	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)
1	JD. BRASILÂNDIA	-	-	733,33	150,00	110.000,00
2	JD. BRASILÂNDIA	-	-	733,33	150,00	110.000,00
3	JD. BRASILÂNDIA	-	-	543,48	1.380,00	750.000,00
4	JD. BRASILÂNDIA	-	-	501,79	279,00	140.000,00
5	JD. BRASILÂNDIA	-	-	428,57	1.400,00	600.000,00
6	JD. BRASILÂNDIA	-	-	476,19	294,00	140.000,00

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

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

273
K

ANEXO II

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - TERRENO

MÉDIA ARITMÉTICA

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

$$\text{R\$ } 3.416,69 / 6 = \text{R\$ } 569,45$$

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

$$405,0 \times \text{R\$ } 569,45 = \text{R\$ } 230.627,25$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

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

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa. (Amostra 1 e 5).

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

$$\text{R\$ } 2.254,79 / 4 = \text{R\$ } 563,70$$

- **Valor do terreno = 405,00 x R\$ 563,70 = R\$ 228.298,50**

- **Valor Estimado: R\$ 230.000,00 (arredondamento de até no máximo de 1%)**

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

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

274
¥

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\$ 683,34) e -20% (R\$ 455,56) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 1.521,46 / 3 = **R\$ 507,15**

- **Valor do terreno = 405,00 x 507,15 = R\$ 205.395,75**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 207.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 186.300,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 227.700,00,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 205.000,00**

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

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

275
✓

ANEXO III

AVALIAÇÃO PELO MÉTODO EVOLUTIVO – BENFEITORIAS

- **Valor Benfeitoria = Custo x Fator Correção**

Custo = (Área Edificada x CUB (Junho 2019, sem desoneração R1-B))

Valor da Benfeitoria = 50,70 x R\$ 1.390,93 x 1,10 = **R\$ 77.572,17**

- **Depreciação da Benfeitoria**

De acordo com a Vida útil dos imóveis, estabelecida por Bureau Of Internal Revenue, a vida útil estimada de casa em alvenaria é de 65 anos, e que a idade aproximada do imóvel vistoriado é de 08 anos, temos:

65 anos - 100%

15 anos - x

Portanto a Idade em % de Vida é de 23,08%.

Com este dado, utiliza-se a tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

Considerado por este perito, o estado de conservação como "Entre Reparo Simples e Importantes", temos uma depreciação aplicável de 43,10%.

Portanto o valor da Benfeitoria é:

- **Valor Benfeitoria com Correção Aplicada:**

R\$ 77.572,17 x 0,569 = **R\$ 44.138,56**

- **IMÓVEL**

Para o valor do imóvel, soma-se o valor do terreno e o valor da benfeitoria.

$V_i = V_t + V_b$, onde: V_i = Valor do Imóvel; V_t = Valor do Terreno; V_b = Valor da benfeitoria.

Substituindo as variáveis, temos: $V_i = 205.000,00 + 44.138,56$

$V_i = \mathbf{R\$ 249.138,56}$

- **Valor Arbitrado = R\$ 250.000,00**

276
X

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

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

ANEXO IV

Planta de Localização (Google Maps)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS RODRIGUES LOPES, liberado nos autos em 30/05/2022 às 22:06. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046719-97.2011.8.26.0602 e código ATC5711.

297
X

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

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

ANEXO V
ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENOS

 <p>Imagem comparativa de terreno Lote: Terreno à venda 152m² R\$ 110,000</p>	 <p>Imagem comparativa de terreno Lote: Terreno à venda 152m² R\$ 110,000</p>
 <p>Imagem comparativa de terreno Lote: Terreno à venda 138m² R\$ 150,000</p>	 <p>Imagem comparativa de terreno Lote: Terreno à venda 152m² R\$ 140,000</p>
 <p>Imagem comparativa de terreno Lote: Terreno à venda 140m² R\$ 180,000</p>	 <p>Imagem comparativa de terreno Lote: Terreno à venda 152m² R\$ 140,000</p>

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS RODRIGUES LOPES, liberado nos autos em 30/05/2022 às 22:06. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0046719-97.2011.8.26.0602 e código ATC-5711.

278
K

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP

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

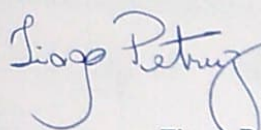
VII. Encerramento

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, 23 de Julho de 2.019



Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580