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 0022529-17.2004.8.26.0602

TIAGO PETRUZ, engenheiro civil, CREA-SP nº 5063802580, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos supramencionado, que Adinilton Ferraz de Campos e Outro promove contra Wanda Prado Monego.

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

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 18 de Setembro de 2.017.

Tiago Petruz.
Eng. Civil – CREA 5063802580

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

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

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

I. CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Perícia referente ao valor de mercado de imóvel situado à Rodovia Raposo Tavares, km 112 - Sentido Capital, Araçoiaba da Serra - SP.

II. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante a vistoria: Câmera digital da marca Nikon, modelo COOLPIX 18X Wide Full HD de 12.1 Mega Pixels, e trena eletrônica da marca Bosch, modelo GLM 30.

III. DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel situado à Rodovia Raposo Tavares, km 112 - Sentido Capital, Araçoiaba da Serra – SP., visando elucidar o valor de mercado do imóvel do endereço em questão.

Na vistoria efetuou-se a medição dos ambientes do imóvel, conseguindo assim, as áreas úteis do mesmo.

Na vistoria, verificou-se a idade do imóvel, analisando seu estado de conservação, as possíveis avarias, benfeitorias e a qualidade do material utilizado. Também se levou em consideração o valor do m² (metro quadrado) da região, áreas de lazer e demais áreas comuns do condomínio (quando existente), 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

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

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

IV. DA METRAGEM DO LOCAL

LOCAL	MEDIDAS (m)	Área (m²)
TERRENO	-	12.856,25

BENFEITORIAS	MEDIDAS (m)	Área (m²)
IMÓVEL PRINCIPAL	10,57 x 7,65	80,86
IMÓVEL CASEIRO	-	68,35
Área Útil	149,21 metros quadrados	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP
Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

V. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Terreno plano, com medidas irregulares, de acordo com Matrícula. Perímetro com fechamento em tela galvanizada e portão metálico de entrada.

IMÓVEL PRINCIPAL

Imóvel composto por 03 dormitórios, um banheiro comum, sala de estar e cozinha.

Varanda frontal e posterior, com garagem coberta para veículos em sua lateral.

IMÓVEL CASEIRO

Imóvel composto por 2 dormitórios, banheiro comum, sala de estar e cozinha. Varanda frontal em telha de fibrocimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP
Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

VI. DA LOCALIZAÇÃO

A região de localização do imóvel em questão está inserida na zona urbana de Araçoiaba da Serra.

Através de análise visual feita "in loco", as 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 (considerando frente para rodovia Raposo Tavares).

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 por meio da Rodovia Raposo Tavares.

VII. ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de venda no mercado imobiliário.

Para avaliação, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação preciosa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança, higiene e mobilidade; a localização, o comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

Cabe a este avaliador afirmar que por não existir imóveis similares nesta região para comparação direta destas possíveis amostras, inviabiliza-se o Método comparativo Direto. Portanto para obter-se o real valor de mercado do imóvel, será utilizado o Método Evolutivo.

Conforme memória de cálculo nos anexos deste laudo, chega-se a conclusão de que o valor atual do imóvel em questão, é de **R$ 2.000.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP
Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

ANEXOS:

ANEXO I – CÁLCULO PELO MÉTODO EVOLUTIVO

ANEXO II – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO III – FOTOGRAFIAS

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

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

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

ANEXO I

CÁLCULO PELO MÉTODO EVOLUTIVO

Para o valor de venda do imóvel em questão pelo método supramencionado, soma-se o valor do terreno e o valor da benfeitoria.

Vi = Vt + Vb, onde:

Vi = Valor do Imóvel; Vt = Valor do Terreno; Vb = Valor da benfeitoria.

Para o valor do terreno temos:

PESQUISA DE MERCADO - TERRENO

Nº	LOCAL	Valor Unitário (R$)	ÁREA (m²)	VALOR (R$)
1	Araçoiaba da Serra	200,00	34.000,00	6.800.000,00
2	Araçoiaba da Serra	150,00	22.000,00	3.300.000,00
3	Araçoiaba da Serra	150,00	18.000,00	2.700.000,00
4	Araçoiaba da Serra	250,52	95.400,00	23.900.000,00
5	Araçoiaba da Serra	180,00	11.500,00	2.070.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP
Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

- **VALOR DO TERRENO**

MÉDIA ARITMÉTICA

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

R$ 930,52 / 5 = **R$ 186,10**

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

12.856,25 x R$ 186,10 = **R$ 2.392.548,12**

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 2).

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

R$ 530,00 / 3 = **R$ 176,67**

- **Valor do imóvel =** 12.856,25 x R$ 176,67 = **R$ 2.271.313,69**

- **Valor Estimado: R$ 2.272.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

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$ 223,32) e -20% (R$ 148,88) da média aritmética.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP
Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R$ 680,00 / 4 = R$ 170,00

- **Valor do terreno =** 12.856,25 X 170,00 = **R$ 2.185.562,50**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R$ 2.190.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R$ 1.971.000,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R$ 2.409.000,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **Valor Arbitrado = R$ 1.975.000,00**

- **VALOR DA BENFEITORIA**

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

Custo = (Área Edificada x CUB)

Valor da Benfeitoria = 149,21 x R$ 1.319,13 x 1,10 = **R$ 216.510,13**

Obs: Valor do CUB utilizado para agosto de 2.017, sem desoneração R8-N

- Depreciação da Benfeitoria

De acordo com a Vida útil dos imóveis, estabelecida por Bureau Of Internal Revenue, a vida útil estimada de uma casa de alvenaria é de 65 anos, e que a idade aproximada do imóvel vistoriado é de 10 anos, temos:

65 anos → 100%

35 anos → x

Portando a Idade em % de Vida é de 53,85%.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP
Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

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

Considerado por este perito, o estado de conservação como "Reparos Simples", temos uma depreciação aplicável de 52,10%.

Portanto o valor da Benfeitoria é:

- **Valor Benfeitoria com Correção Aplicada:**

R$ 216.510,13 x 0,479 = **R$ 103.708,35**

- **IMÓVEL**

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

Vi = Vt + Vb, onde:

Vi = Valor do Imóvel; Vt = Valor do Terreno; Vb = Valor da benfeitoria.

Substituindo as variáveis, temos:

Vi = 1.975.000,00 + 103.708,35

Vi = R$ 2.078.708,35

- **Valor Arbitrado = R$ 2.000.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP
Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

ANEXO II

Planta de Localização (Google Maps)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

TIAGO PETRUZ
Av. Jorge Jamil Zamur, 1480 – Sorocaba/SP
Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

ANEXO III

FOTOGRAFIAS



Foto 01 – Frente Imóvel

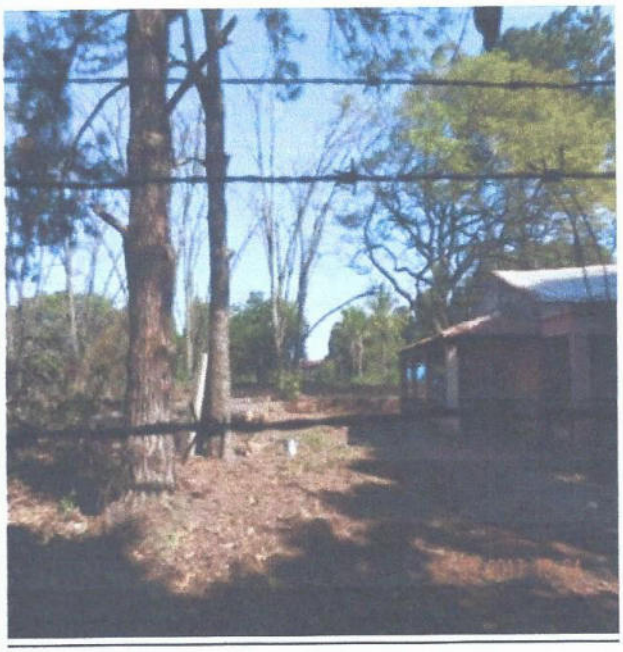


Foto 02 – Vista Terreno

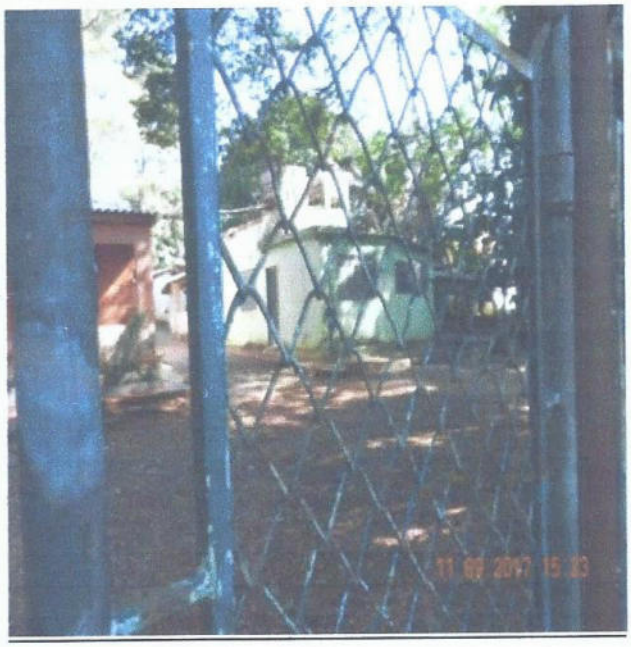


Foto 03 – Benfeitoria: Caseiro

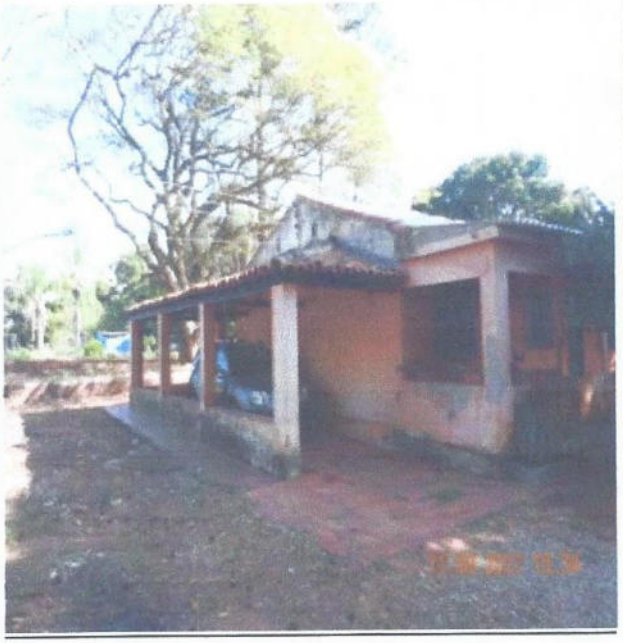


Foto 04 – Benfeitoria: Principal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

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

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

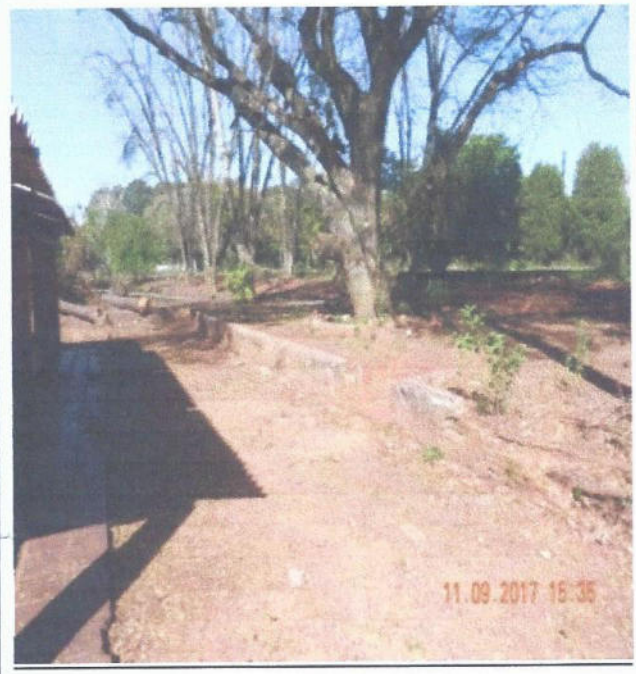


Foto 05 – Visão Terreno

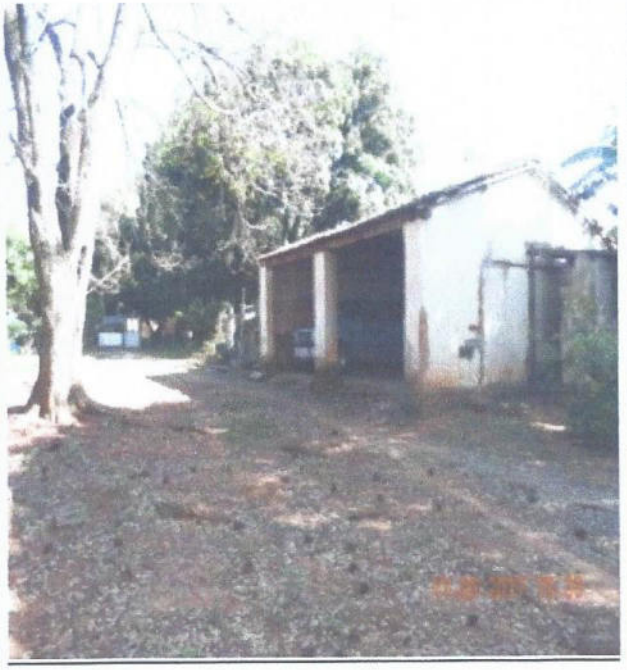


Foto 06 – Garagem Veículos

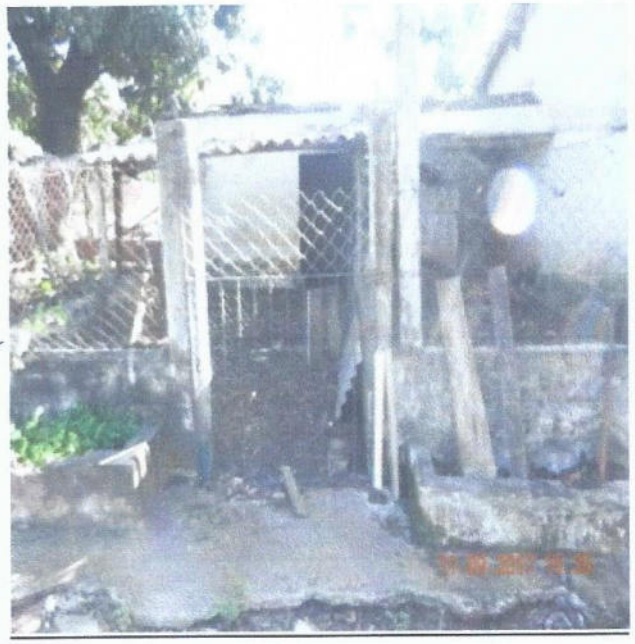


Foto 07 – Viveiro animais

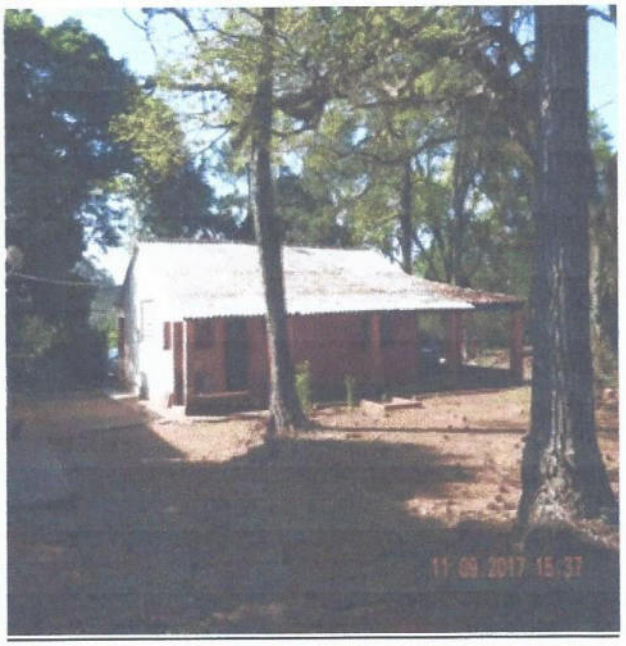


Foto 08 – Benfeitoria: Principal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

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

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

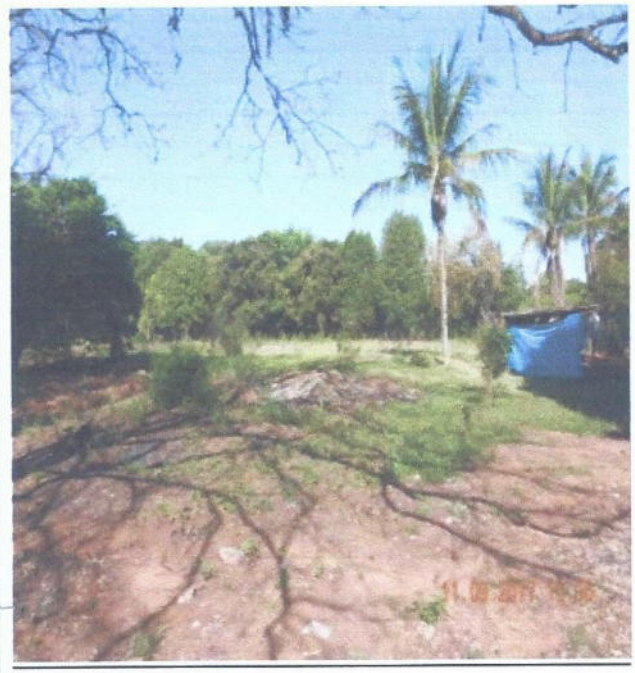


Foto 09 – Visão Terreno



Foto 10 – Visão Frontal Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

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

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

ANEXO IV

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Lote/Terreno à Venda, 34000 m² por R$ 6.800.000



Elemento Comparativo 01

Lote/Terreno à Venda, 22000 m² por R$ 3.300.000



Elemento Comparativo 02

Lote/Terreno à Venda, 18000 m² por R$ 2.700.000



Elemento Comparativo 03

Lote/Terreno à Venda, 95400 m² por R$ 23.900.000



Elemento Comparativo 04

No Informado
R$ 2.070.000
11.500



Elemento Comparativo 05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

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

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

VIII. Encerramento

Tendo concluído o presente laudo de avaliação, apresentando-o em 16 (Dezesseis) laudas, sendo todas rubricadas e somente a última datada e assinada.

Termos em que, respeitosamente,

Pede deferimento.

Sorocaba, 18 de Setembro de 2.017.

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON RIBEIRO DA SILVA, liberado nos autos em 26/01/2023 às 15:07 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código LDPon6h2.

JUÍZO DE DIREITO DA 5ª V. CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA – SP

Processo nº 0022529-17.2004.8.26.0602

PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

Requerente: Adinilton Ferraz de Campos

Requerido: Wanda Prado Monego

TIAGO PETRUZ, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob o nº 5063802580, Certificado pelo Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos, responde a Vssa. Excelência o pedido de atualização do imóvel avaliado para a área mencionada em fls. 1355-1357:

- Considerando a Média Ponderada em R$ 170,00, e a área descontando a desapropriação, temos para o terreno:

- 11.893,39m² x R$ 170,00 = **R$ 2.021.876,30**

Limite inferior: R$ 1.820.000,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite inferior: R$ 2.200.000,00 (Variação até o máximo de 10%);

- Valor Arbitrado = R$ 1.820.000,00

- Benfeitoria: R$ 103.708,35;

- Valor do imóvel: R$ 1.820.000,00 + R$ 103.708,35 = R$ 1.923.708,35
- **Valor Arbitrado = R$ 1.925.000,00**

Termos em que respeitosamente,

Pede Deferimento.

Sorocaba, 12 de agosto de 2024

Tiago Petruz

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO PETRUZ e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2024 às 18:00 , sob o número WSCB24703672090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022529-17.2004.8.26.0602 e código BBmEXibG.