



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SOROCABA**  
**FORO DE SOROCABA**  
**5ª VARA CÍVEL**

Rua 28 de Outubro, nº 691, ., Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone:  
 (15) 3228-5148, Sorocaba-SP - E-mail: sorocaba5cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO**

Processo Digital nº: **4005538-77.2013.8.26.0602 - 1509/13**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Condomínio**  
 Requerente: **Associação dos Titulares de Direitos Relativos aos Lotes Integrantes do Loteamento Residencial Renaissance**  
 Requerido: **Flavio Sanna**

Em Sorocaba, aos 14 de outubro de 2016, no Cartório da 5ª Vara Cível, do Foro de Sorocaba, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA dos seguintes bens: lotes de terreno nº 03, com área de 288,24m² e lote nº 4, com área de 290,36m², situados no Condomínio Fechado, denominado Renaissance, em Sorocaba/SP, nos termos do instrumento particular de compromisso de venda e compra, datado em 18/02/2009, dos quais foi nomeado depositário, o executado Flavio Sanna, CPF nº 081.693.598-05, RG nº 17.553.370. O depositário não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SOROCABA**  
**FORO DE SOROCABA**  
**5ª VARA CÍVEL**

Rua 28 de Outubro, nº 691, ., Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone:  
 (15) 2102-8354, Sorocaba-SP - E-mail: sorocaba5cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**TERMO DE RETIFICAÇÃO DE PENHORA**

Processo Digital nº: **4005538-77.2013.8.26.0602**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Condomínio**  
 Requerente: **Associação dos Titulares de Direitos Relativos aos Lotes Integrantes do Loteamento Residencial Renaissance**  
 Requerido: **Flavio Sanna**

Em Sorocaba, aos 05 de maio de 2022, no Cartório da 5ª Vara Cível, do Foro de Sorocaba, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos às fls. 387, lavro o presente **TERMO** para **RETIFICAR** a penhora de fls. 124, a fim de que fique constando que a constrição recaiu sobre os *direitos aquisitivos dos lotes de terrenos 03 e 04, objetos das matrículas 168.686 e 168.685 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba*, mantidas as demais determinações constantes do documento de fls. 124. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**TIAGO PETRUZ**

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – 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 4005538-77.2013.8.26.0602

TIAGO PETRUZ, engenheiro civil, CREA-SP nº 5063802580, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos supramencionado, que Associação dos Titulares de Direitos Relativos aos Lotes Integrantes do Loteamento Residencial Renaissance promove contra Flavio Sanna.

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

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 23 de novembro de 2023

**Tiago Petruz**

Eng. Civil – CREA 5063802580

## **I. CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES**

De perícia do imóvel situado à Rua Maria Dorelli Magalhães, lote 03 e 04. Quadra A. Condomínio Residencial Renaissance. Sorocaba / SP, para apuração do real valor do imóvel.

## **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**

Foi realizada a vistoria do imóvel situado à Rua Maria Dorelli Magalhães, lote 03 e 04. Quadra A. Condomínio Residencial Renaissance. Sorocaba / SP., visando elucidar o valor atual de venda do imóvel em questão.

Na vistoria, verificou-se sua idade aparente. Analisou-se seu estado de conservação, as possíveis avarias, benfeitorias e a qualidade do material utilizado. Também se levou em consideração o valor do m<sup>2</sup> (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

| LOCAL             | ÁREA (m²)                     |            |
|-------------------|-------------------------------|------------|
| TERRENO           | 578,60 (MATRÍCULAS)           |            |
| BENFEITORIAS      | Medidas (m)                   | Total (m²) |
| Medição “in-loco” | (16,30 x 14,60) x 2           | 475,96     |
|                   | Edícula fundos (5,00 x 20,00) | 100,00     |

O imóvel consiste em uma residência unifamiliar - sobrado. Sua construção não foi finalizada e abrange área de dois lotes, conforme imagens no transcorrer do laudo. Estrutura convencional de concreto armado e cobertura embutida na estrutura – não aparente. Garagem frontal coberta para 02 veículos de médio porte.

Imóvel com 03 suítes, sala de estar, sala de TV, cozinha e área de lazer coberta. Nos fundos existe uma edícula com estrutura de vidro.

O referido imóvel hoje encontra-se fechado. Necessita-se término de acabamentos generalizados, reforma de pisos e revestimentos e pintura posterior. Término da parte elétrica e hidráulica. Idem para edícula na parte posterior do imóvel.

#### V. DA LOCALIZAÇÃO

A região de localização do imóvel em questão está inserida na zona urbana de Sorocaba / SP.

Através de análise visual feita “in loco”, características que atribuem ao local o status econômico-social alto, 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.

**TIAGO PETRUZ**

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

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. Possui fácil acesso à rodovia Raposo Tavares.

## **VI. ESCLARECIMENTOS**

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

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.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que com base nas amostras encontradas, será utilizado a aplicação do Método Comparativo Direto para chegar-se ao valor de mercado do terreno, e o Método Evolutivo para o valor das benfeitorias. Após cálculos apresentados nos anexos deste laudo, chega-se à conclusão de que o valor do imóvel é de **R\$ 1.250.000,00**.

**TIAGO PETRUZ**  
Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – 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 – MÉTODO EVOLUTIVO - BENFEITORIAS

ANEXO IV – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO V – FOTOGRAFIAS

ANEXO VI – ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENO

**TIAGO PETRUZ**  
Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

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

**ANEXO I**  
**PESQUISA DE MERCADO - TERRENO**

| Nº | BAIRRO                    | SUÍTES | Nº<br>VAGAS | Valor<br>Unitário<br>(R\$) | ÁREA<br>(m²) | VALOR<br>(R\$) |
|----|---------------------------|--------|-------------|----------------------------|--------------|----------------|
| 1  | CONDOMÍNIO<br>RENAISSANCE | -      | -           | 1.000,00                   | 300,00       | 300.000,00     |
| 2  | CONDOMÍNIO<br>RENAISSANCE | -      | -           | 1.066,67                   | 300,00       | 320.000,00     |
| 3  | CONDOMÍNIO<br>RENAISSANCE | -      | -           | 843,59                     | 320,00       | 269.950,00     |
| 4  | CONDOMÍNIO<br>RENAISSANCE | -      | -           | 771,08                     | 415,00       | 320.000,00     |
| 5  | CONDOMÍNIO<br>RENAISSANCE | -      | -           | 906,25                     | 320,00       | 290.000,00     |
| 6  | CONDOMÍNIO<br>RENAISSANCE | -      | -           | 851,51                     | 330,00       | 281.000,00     |

## ANEXO II

### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - TERRENO

#### MÉDIA ARITMÉTICA

- **MÉDIA ARITMÉTICA = Soma do valor do m<sup>2</sup> das amostras / nº de amostras.**

$$\text{R\$ } 5.439,10 / 06 = \text{R\$ } 906,52$$

- **Valor do terreno = Área total do terreno x valor do m<sup>2</sup> médio obtido**

$$578,60 \times \text{R\$ } 906,52 = \text{R\$ } 524.512,47$$

#### 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 m<sup>2</sup> das amostras (descontando as amostras citadas acima) / novo nº de amostras:**

$$\text{R\$ } 3.528,84 / 04 = \text{R\$ } 882,21$$

- **Valor do terreno = 578,60 x R\$ 882,21 = R\$ 510.446,71**

- **Valor Estimado: R\$ 515.000,00 (arredondamento de até no máximo de 1%)**

**TIAGO PETRUZ**

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

### **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\$ 1.087,82) e - 20% (R\$ 725,22) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado  
acima / nº de amostras: R\$ 5.439,10 / 06 = **R\$ 906,52**

- **Valor do terreno = 578,60 x 906,52 = R\$ 524.512,47**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 525.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 472.500,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 577.500,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 550.000,00**

### ANEXO III

#### MÉTODO EVOLUTIVO - BENFEITORIAS

- VALOR DA BENFEITORIA

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

$$\text{Custo} = (\text{Área Edificada} \times \text{CUB}_{\text{(outubro 2023, sem desoneração R1-A)}}) \times 1,10$$

$$\text{Valor da Benfeitoria} = 575,96 \times \text{R\$ } 2.844,95 \times 1,10 = \text{R\$ } 1.802.435,14$$

- **- 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 aparente do imóvel vistoriado é de 15 anos, temos:

$$65 \text{ anos} \rightarrow 100\%$$

$$15 \text{ anos} \rightarrow x$$

Portanto a Idade em % de Vida é de 23,07%.

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

Considerado por este perito, o estado de conservação como “Reparos Importantes”, temos uma depreciação aplicável de 59,60%.

Portanto o valor da Benfeitoria é:

- **Valor Benfeitoria com Correção Aplicada:**

$$\text{R\$ } 1.802.435,14 \times 0,404 = \text{R\$ } 728.183,80$$

**TIAGO PETRUZ**  
Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

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

---

**$Vi = Vt + Vb$** , onde:

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

Substituindo as variáveis, temos:

$$Vi = 550.000,00 + 728.183,80$$

$$Vi = \text{R\$ } 1.278.183,80$$

- **Valor Arbitrado = R\$ 1.250.000,00**

**TIAGO PETRUZ**

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

**ANEXO IV****Planta de Localização (Google Maps)**

**TIAGO PETRUZ**

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

## ANEXO V

### FOTOGRAFIAS

|                                                                                                                                |                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Foto 01 – Fachada Frontal</b></p>     |  <p><b>Foto 02 – Acesso Pav. Superior</b></p> |
|  <p><b>Foto 03 – Sala Pav. Inferior</b></p> |  <p><b>Foto 04 – Sala Acesso Fundos</b></p>  |

**TIAGO PETRUZ**

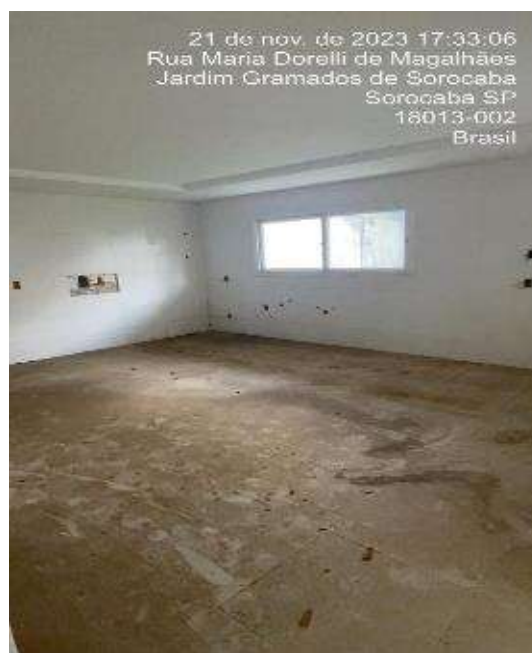
Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174



**Foto 05 – Lavabo**



**Foto 06 – Cozinha**



**Foto 07 – Área Coberta Fundos**



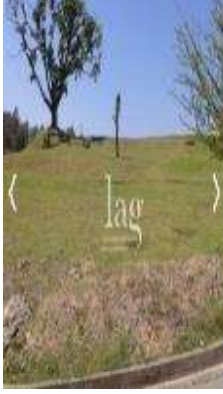
**Foto 08 – Edícula Fundos**

**TIAGO PETRUZ**  
Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

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

## ANEXO VI

### ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENOS

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>R\$ 300.000</b><br/>R\$ 40/m² Condomínio</p> <p><b>Avenida Bandeirantes 856</b><br/>Condomínio Residencial Bandeirantes, Sorocaba</p> <p>11.500m² 12.300m²</p> <p>Terreno à Venda, 330m² Por R\$300.000 - Condomínio Residencial Bandeirantes</p> <p>Em busca de um lugar especial para construir sua casa? Conheça este terreno</p>         |  <p><b>R\$ 287.000</b><br/>R\$ 40/m² Condomínio</p> <p><b>Avenida Bandeirantes 886</b><br/>Condomínio Residencial Bandeirantes, Sorocaba</p> <p>11.000m² 12.000m²</p> <p>Terreno à Venda, 330m² Por R\$287.000 - Condomínio Residencial Bandeirantes</p> <p>Residência de alto padrão em uma das melhores áreas da cidade</p>  |
| Foto 09 – Elemento Comparativo 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Foto 10 – Elemento Comparativo 02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  <p><b>R\$ 320.000</b><br/>R\$ 40/m² Condomínio</p> <p><b>Rodovia Raposo Tavares 0</b><br/>Condomínio Residencial Raposo Tavares, Sorocaba</p> <p>11.400m² 12.400m²</p> <p>Terreno à Venda, 495m² Por R\$320.000 - Condomínio Residencial Raposo Tavares</p> <p>Localização privilegiada com vista para a cidade e acesso fácil ao centro</p>    |  <p><b>R\$ 290.000</b><br/>R\$ 50/m² Condomínio</p> <p><b>Avenida Bandeirantes</b><br/>Condomínio Residencial Bandeirantes, Sorocaba</p> <p>11.200m²</p> <p>Terreno para Venda com 320m² no Condomínio Residencial Bandeirantes</p> <p>Área estratégica com vista para a cidade e acesso fácil ao centro</p>                |
| Foto 11 – Elemento Comparativo 03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Foto 12 - Elemento Comparativo 04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  <p><b>R\$ 320.000</b><br/>R\$ 40/m² Condomínio</p> <p><b>Rodovia Raposo Tavares 222</b><br/>Condomínio Residencial Raposo Tavares, Sorocaba</p> <p>11.000m² 12.000m²</p> <p>Terreno à Venda, 380m² Por R\$320.000 - Condomínio Residencial Raposo Tavares</p> <p>Oportunidade para construir sua casa em uma das melhores áreas da cidade</p>  |  <p><b>R\$ 265.950</b><br/>R\$ 37/m² Condomínio</p> <p><b>Avenida Bandeirantes, 886</b><br/>Condomínio Residencial Bandeirantes, Sorocaba</p> <p>11.500m² 12.500m²</p> <p>Terreno à Venda no Condomínio Residencial</p> <p>Localização privilegiada com vista para a cidade e acesso fácil ao centro</p>                   |
| Foto 13 – Elemento Comparativo 05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Foto 14 – Elemento Comparativo 06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**TIAGO PETRUZ**  
Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

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

---

## **VII. Encerramento**

Tendo concluído o presente laudo de avaliação, apresentando-o em 15 (quinze) laudas, sendo todas rubricadas e somente a última datada e assinada.

Termos em que, respeitosamente,

Pede deferimento.

Sorocaba, 23 de novembro de 2023

**Tiago Petruz**

Eng. Civil – CREA 5063802580

**JUÍZO DE DIREITO DA 5ª V. CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA – SP**Processo nº 4005538-77.2013.8.26.0602PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

Requerente: Associação dos Titulares de Direitos Relativos aos Lotes  
Integrantes do Loteamento Residencial Renaissance

Requerido: Flavio Sanna

**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, de acordo com decisão de Vssa. Excelência, responde a impugnação de fls. 481/484:

- a) No que tange o valor de terreno, não há discordância;
- b) Reavaliando o valor referente a benfeitoria do imóvel e considerando o valor de cálculo ainda para **outubro/2023**, nota-se nas fotos – Anexo V do laudo apresentado, há um ajuste de depreciação a ser ajustado. Considerarei a idade aparente do imóvel em 05 anos, e será aplicado o estado de conservação do imóvel como “Entre Reparos Simples e Importantes”. Com isto, teremos:

- Valor Benfeitoria = Custo x Fator Correção

$\text{Custo} = (\text{Área Edificada} \times \text{CUB (outubro 2023, sem desoneração R1-A)}) \times 1,10$

Valor da Benfeitoria = 575,96 x R\$ 2.844,95 x 1,10 = R\$ 1.802.435,14

### - 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 aparente do imóvel vistoriado é de 05 anos, temos:

65 anos  $\rightarrow$  100%

05 anos  $\rightarrow$  x

Portanto a Idade em % de Vida é de 7,69%.

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

Considerado por este perito, o estado de conservação como “Entre Reparos Simples e Importantes”, temos uma depreciação aplicável de 36,10%.

Portanto o valor da Benfeitoria é:

- Valor Benfeitoria com Correção Aplicada:

$$R\$ 1.802.435,14 \times 0,639 = R\$ 1.151.756,05$$

**$V_i = V_t + V_b$** , onde:

**$V_i$  = Valor do Imóvel;  $V_t$  = Valor do Terreno;  $V_b$  = Valor da benfeitoria.**

Substituindo as variáveis, temos:

$$V_i = 550.000,00 + 1.151.756,05$$

$$V_i = R\$ 1.701.756,05$$

- **Valor Arbitrado = R\$ 1.700.000,00**

Não aplicarei uma depreciação menor ao apresentado acima, pois a próxima definição de “*Reparos Simples*” não se encaixa para o imóvel avaliado.

Termos em que respeitosamente,

Pede Deferimento.

Sorocaba, 23 de outubro de 2024

**Tiago Petruz**