

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 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

LOCAL	ÁREA (m ²)	
TERRENO	578,60 (MATRÍCULAS)	
BENFEITORIAS	Medidas (m)	Total (m ²)
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.

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

ANEXO I
PESQUISA DE MERCADO - TERRENO

Nº	BAIRRO	SUÍTES	Nº VAGAS	Valor Unitário (R\$)	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)
1	CONDOMÍNIO RENAISSANCE	-	-	1.000,00	300,00	300.000,00
2	CONDOMÍNIO RENAISSANCE	-	-	1.066,67	300,00	320.000,00
3	CONDOMÍNIO RENAISSANCE	-	-	843,59	320,00	269.950,00
4	CONDOMÍNIO RENAISSANCE	-	-	771,08	415,00	320.000,00
5	CONDOMÍNIO RENAISSANCE	-	-	906,25	320,00	290.000,00
6	CONDOMÍNIO 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 m² das amostras / n^o de amostras.**

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

- **Valor do terreno = Área total do terreno x valor do m² 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 m² das amostras (descontando as amostras citadas acima) / novo n^o 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%)

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**

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

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

- **- 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 anos → 100%

15 anos → 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

$V_i = V_t + V_b$, onde:

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

Substituindo as variáveis, temos:

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

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

- **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



Foto 01 – Fachada Frontal

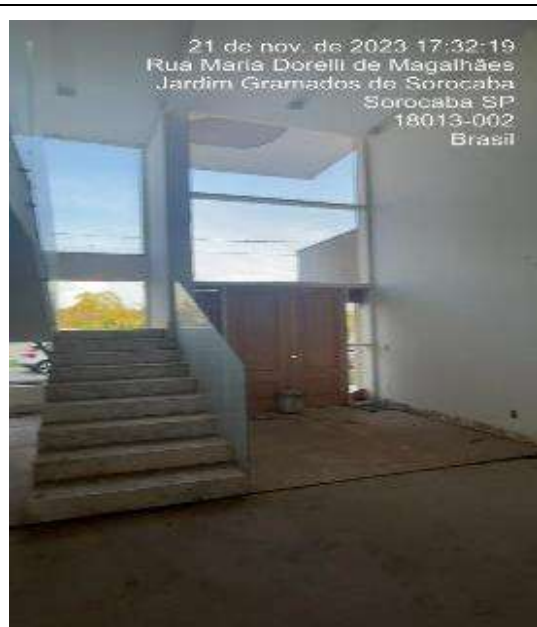


Foto 02 – Acesso Pav. Superior



Foto 03 – Sala Pav. Inferior



Foto 04 – Sala Acesso Fundos

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

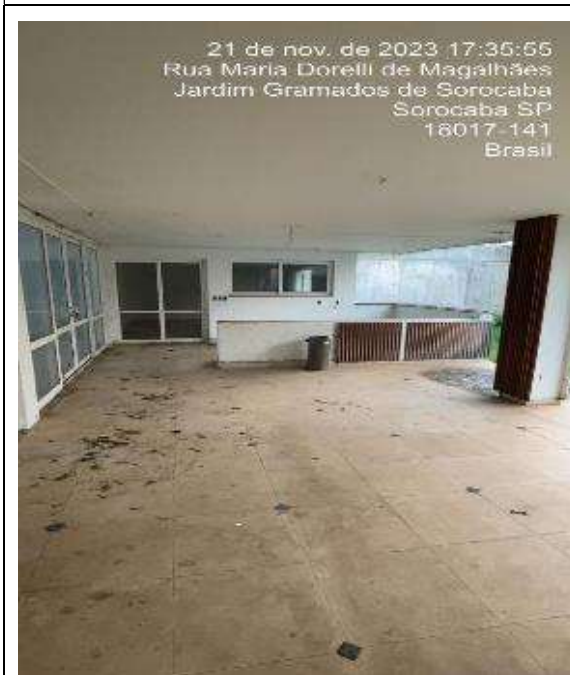


Foto 07 – Área Coberta Fundos



Foto 08 – Edícula Fundos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO PETRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/11/2023 às 20:15, sob o número WSCB23705039091. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4005538-77.2013.8.26.0602 e código I2qNxso5.

ANEXO VI

ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENOS

 <p>R\$ 300.000 R\$42 Condomínio</p> <p>Avenida Bandeirantes 856 Condomínio Residencial Bandeirantes, Sorocaba</p> <p>1.200m² 1.200m²</p> <p>Terreno à Venda, 300m² Por R\$300.000 - Condomínio Residencial Bandeirantes</p> <p>Em busca de um lugar especial para construir sua casa? Aqui está! Construa sua casa de sonho</p> 	 <p>R\$ 281.000 R\$42 Condomínio</p> <p>Avenida Bandeirantes 886 Condomínio Residencial Bandeirantes, Sorocaba</p> <p>1.200m² 1.200m²</p> <p>Terreno à Venda, 300m² Por R\$281.000 - Condomínio Residencial Bandeirantes</p> <p>Em busca de um lugar especial para construir sua casa? Aqui está! Construa sua casa de sonho</p> 
<p>Foto 09 – Elemento Comparativo 01</p>	<p>Foto 10 – Elemento Comparativo 02</p>
 <p>R\$ 320.000 R\$30 Condomínio</p> <p>Rodovia Raposo Tavares 0 Condomínio Residencial Raposo Tavares, Sorocaba</p> <p>1.450m² 1.450m²</p> <p>Terreno à Venda, 495m² Por R\$320.000 - Condomínio Residencial Raposo Tavares</p> <p>Localização privilegiada em uma das melhores ruas de Sorocaba. Agende sua visita hoje!</p> 	 <p>R\$ 290.000 R\$30 Condomínio</p> <p>Avenida Bandeirantes Condomínio Residencial Bandeirantes, Sorocaba</p> <p>1.200m²</p> <p>Terreno para Venda Com 320m² no Condomínio Residencial Bandeirantes, a melhor localização e o melhor preço para construir sua casa de sonho.</p> 
<p>Foto 11 – Elemento Comparativo 03</p>	<p>Foto 12 - Elemento Comparativo 04</p>
 <p>R\$ 320.000 R\$44 Condomínio</p> <p>Rodovia Raposo Tavares 222 Condomínio Residencial Raposo Tavares, Sorocaba</p> <p>1.200m² 1.200m²</p> <p>Terreno à Venda, 300m² Por R\$320.000 - Condomínio Residencial Raposo Tavares</p> <p>Oportunidade! Comece a construir sua casa de sonho em uma das melhores ruas de Sorocaba.</p> 	 <p>R\$ 265.950 R\$74 Condomínio</p> <p>Avenida Bandeirantes, 886 Condomínio Residencial Bandeirantes, Sorocaba</p> <p>1.200m² 1.200m²</p> <p>Terreno à Venda no Condomínio Residencial Bandeirantes</p> <p>Localização privilegiada em uma das melhores ruas de Sorocaba. Agende sua visita hoje!</p> 
<p>Foto 13 – Elemento Comparativo 05</p>	<p>Foto 14 – Elemento Comparativo 06</p>

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 4005538-77.2013.8.26.0602

PROCEDIMENTO 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

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

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

- 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 05 anos, temos:

65 anos → 100%

05 anos → 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:

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

Vi = Vt + Vb, onde:

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

Substituindo as variáveis, temos:

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

$$Vi = R\$ 1.701.756,05$$

- **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