



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO

Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP

IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

Processo nº. 1032046-67.2020.8.26.0602

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Taxas Condominiais - Penhora

Requerente: Residencial Espanha

Requeridos: Luis Fernando Garcia e Outra

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ANA CAROLINA GUITTI VIDEIRA DE ALMEIDA

Engenheira Civil - CREA-SP nº. 5060761462/D

Membro Titular do IBAPE N. 1969



1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVO

O presente Laudo Técnico consiste em apurar o valor de mercado do imóvel penhorado identificado pela unidade residencial autônoma n. 33 do conjunto denominado “Residencial Espanha”, situado à Av. Sandro Antonio Mendes n. 1.433, em Sorocaba/SP, objeto da Matrícula 191.360 registrada no 1º CRI local.

1.2. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, como a NBR 14.653/11 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS e procedimentos e normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
- Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor de mercado do bem é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.



Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

1.3. RESUMO DOS AUTOS

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial referente a taxas condominiais.

Os executados contestaram o prosseguimento da execução sob argumento de dificuldade financeira ocasionada pela pandemia de Covid-19, carência da ação de execução que não estaria instruída com título executivo extrajudicial, e inépcia da petição inicial, por falta de indicação de provas. Ainda, defenderam a impenhorabilidade do bem de família, excesso de execução, nulidade de valores bloqueados a título de salário e impugnação genérica aos cálculos.

As alegações foram rejeitadas.

Interpuseram Agravo de Instrumento e, não havendo informação de concessão de efeito suspensivo pelo Egrégio Tribunal de Justiça, foi determinado o prosseguimento do feito.

Assim, às fls. 103 dos autos foi lavrado o Termo de Penhora e Depósito sobre os “direitos” ao imóvel objeto da avaliação no presente trabalho.

Dessa forma, às fls. 162 esta perita foi nomeada para avaliar o objeto da penhora.

1.4. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- **Fls. 19/20:** Convenção do Condomínio Residencial Espanha;
- **Fls. 21/40:** Regimento Interno do Condomínio Residencial Espanha;
- **Fls. 41/43:** Certidão de Matrícula N. 191.360 do 1º CRI local, referente ao imóvel avaliando;
- **Fls. 103:** Termo de Penhora e Depósito datado de 09/11/2021.



2. METODOLOGIA UTILIZADA

Após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel para cadastro de suas características e análise visual “*in loco*”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, foi feita também a verificação do mercado imobiliário de cada região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação de um imóvel tem como base pesquisa imobiliária de elementos à venda, compondo amostras passíveis de comparação, sendo os cálculos dos valores unitários obtidos através de análise estatística com auxílio de softwares específicos de engenharia de avaliações.

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2.1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com os procedimentos ditados pelas normas vigentes será aplicado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor unitário da unidade residencial através da coleta de elementos que compõem a amostra com características similares às da unidade em análise, que se localizem no mesmo condomínio ou em condomínios similares adjacentes, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

É recomendável o **Tratamento por Fatores** em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Devem ser utilizados os elementos



amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

Na homogeneização, para ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma (avaliando), o conjunto de fatores de cada elemento amostral (Fator resultante – Fr) previstos na Norma do IBAPE deve ser aplicado na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme abaixo:

$$Fr = 1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]$$

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregada a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado.

2.2. O VALOR DAS BENFEITORIAS

Os principais fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias são padrão construtivo e depreciação, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

O valor da unidade será formado através de índices da construção civil que possibilitam a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda – 2019”, publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário das construções emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R8N, com os coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:



Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico 1.1.2- Padrão Simples
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico 1.2.2- Padrão Proletário 1.2.3- Padrão Econômico 1.2.4- Padrão Simples 1.2.5- Padrão Médio 1.2.6 - Padrão Superior 1.2.7- Padrão Fino 1.2.8 - Padrão Luxo
			1.3.1- Padrão Econômico
			1.3.2- Padrão Simples Sem elevador Com elevador
			1.3.3- Padrão Médio Sem elevador Com elevador
			1.3.4- Padrão Superior Sem elevador Com elevador
			1.3.5- Padrão Fino
			1.3.6- Padrão Luxo
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico
			2.1.2- Padrão Simples Sem elevador Com elevador
			2.1.3- Padrão Médio Sem elevador Com elevador
			2.1.4- Padrão Superior Sem elevador Com elevador
			2.1.5- Padrão Fino
			2.1.6- Padrão Luxo
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.2.1- Padrão Econômico
			2.2.2- Padrão Simples
			2.2.3- Padrão Médio
			2.2.4- Padrão Superior
			3.1.1- Padrão Simples
			3.1.2- Padrão Médio
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.3- Padrão Superior

As benfeitorias são depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE, sendo:

$$\text{Foc} = R + \{ 1 - [0,5 \times (Ir + Ir^2)] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

Ir = idade referencial

d = depreciação em %, obtido no Quadro A

A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo, são:



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – In (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

QUADRO A

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



2.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda a especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (grau de fundamentação), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (grau de precisão).

O Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores deve estar conforme indicado na Tabela 3:

Tab. 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
		Grau		
item	Descrição	III	II	I
1	caracterização do imóvel avaliando	completa quanto a todos os fatores analisados	completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	adoção de situação paradigma
2	quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	identificação dos dados de mercado	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

O enquadramento do laudo segundo seu Grau de Fundamentação tem relação com o empenho do profissional e define-se segundo a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 4 do item 9.2 da NBR 14.653/11, Parte 2.

**Tabela 4 – Classificação dos laudos quanto à fundamentação**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no Grau III, com demais no mínimo no Grau II	2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

O Grau de Precisão, de acordo com a Tabela 5, depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

Tabela 5 – Grau de precisão da estimativa

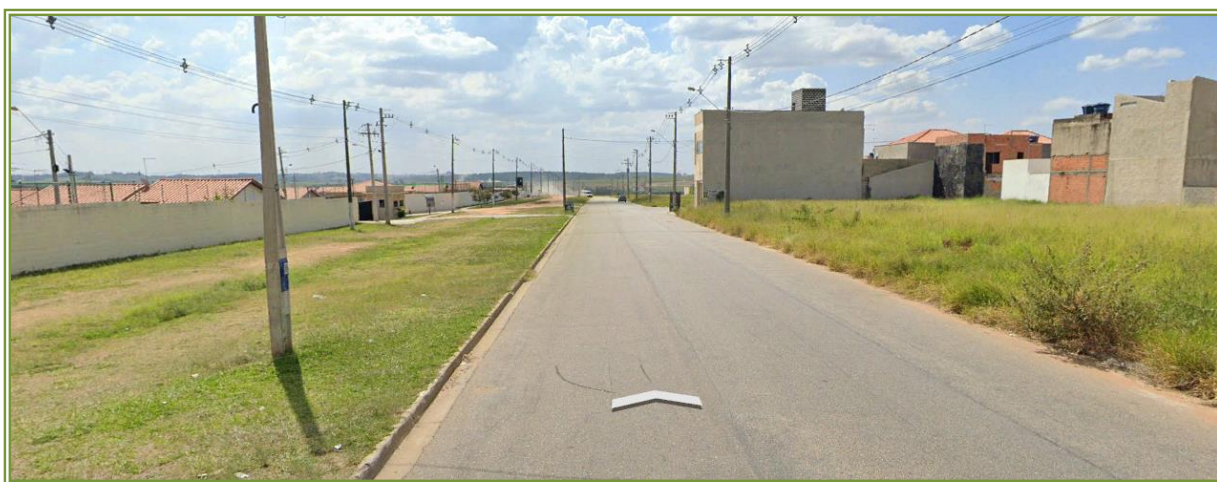
Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

3. VISTORIA

Conforme agendamento via processo, a perita esteve no imóvel objeto da avaliação no dia 19 de Outubro de 2.022, ocasião em que ninguém se encontrava no imóvel. Através do contato dos executados fornecido pela síndica do residencial, foi agendada nova vistoria para o dia 16 de Novembro de 2.022, sendo nesta oportunidade a perita acompanhada pelo réu Luis Fernando.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O “Residencial Espanha”, no qual a unidade avalianda está inserida, situa-se na Avenida Sandro Antonio Mendes n. 1.433, na localidade denominada Parque Vitória Régia e Jardim Alpes, Zona Norte da cidade de Sorocaba/SP, como mostra a imagem de satélite a seguir.



3.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O “Residencial Espanha” trata-se de um condomínio fechado de moradia econômica, composto por 70 casas térreas isoladas abrangendo ainda salão de festas, campo recreativo, playground e acesso por portaria.

As imagens a seguir mostram vistas gerais internas do residencial.





O imóvel objeto desta avaliação refere-se à unidade residencial n. 33 do condomínio e encontra-se registrado no 1º. Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba sob o N. 191.360, conforme Matrícula transcrita abaixo:

“Unidade residencial autônoma n. 33, integrante do conjunto denominado RESIDENCIAL ESPANHA, com entrada pelo n. 1.433 da Avenida Sandro Antonio Mendes, com uma área construída privativa de 49,80 metros quadrados, mais uma área comum de 1,299477 metros quadrados, totalizando uma área de 51,099477 metros quadrados e seu respectivo terreno que faz frente para a via de circulação do condomínio onde mede 7,00 metros em reta; no lado direito de quem da referida via olha para o imóvel, mede 20,00 metros, confrontando com a unidade residencial autônoma n. 32; no lado esquerdo, onde mede 20,00 metros, confronta com a unidade residencial autônoma n. 34; e nos fundos, onde mede 7,00 metros, confronta com a unidade residencial autônoma n. 36; contendo uma área privativa de 140,00 metros quadrados, uma área comum de 78,064485 metros quadrados, perfazendo a área total de 218,064485 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,4088% ou 0,014088 nas partes comuns do condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de duas vagas de garagem descobertas com capacidade para a guarda e estacionamento de um veículo em cada uma delas, localizadas em sua parte frontal”.

As imagens a seguir mostram vistas gerais da fachada da unidade residencial avaliada.





A unidade abrange sala, cozinha, dois dormitórios e um banheiro, perfazendo a área útil de 49,80m² conforme mencionado no título. Na frente situam-se as vagas de garagem descobertas e nos fundos, o quintal.

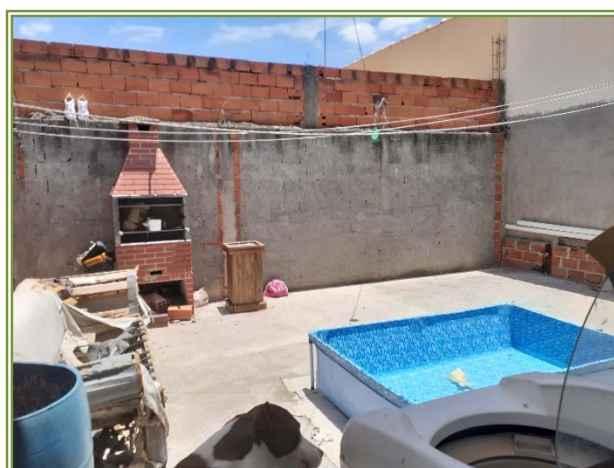
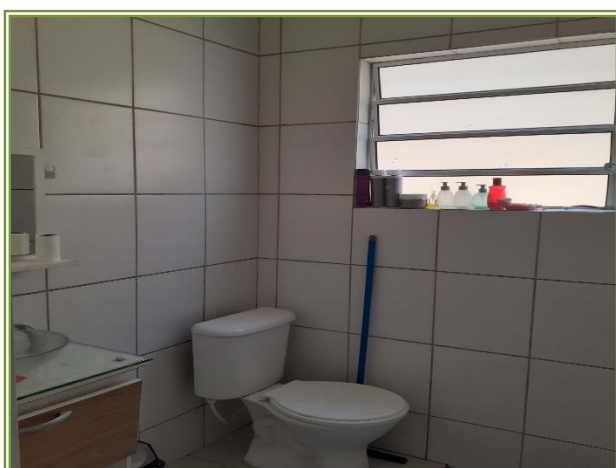
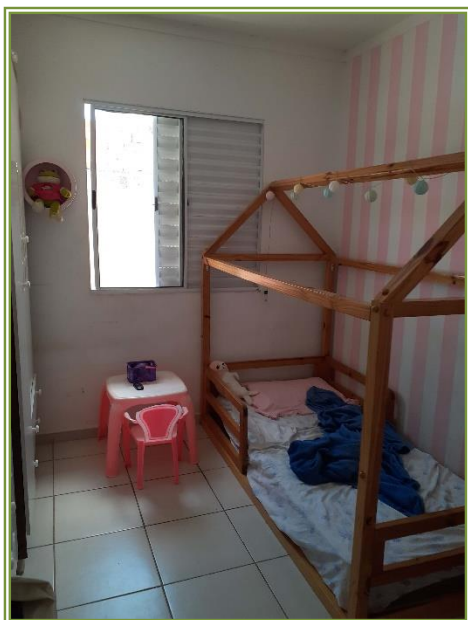
A análise visual da edificação nos permite dizer que a mesma foi edificada no sistema convencional, satisfazendo a projeto arquitetônico simples e caracterizada pela utilização de materiais construtivos e acabamentos simples, construída com estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos, revestida interna e externamente, com laje e cobertura de telhado com telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.

Nestes casos, as instalações hidráulicas são embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples. As instalações elétricas também são embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando-se componentes comuns.

As fachadas são revestidas com pintura a látex, sem revestimentos decorativos. As esquadrias são de alumínio e as portas de madeira. O piso interno é todo cerâmico, enquanto externamente, é cimentado liso, sem revestimento. As áreas frias receberam revestimento cerâmico nas paredes (azulejos) até o teto.

A seguir vê-se imagens internas da unidade avaliada.







4. AVALIAÇÃO

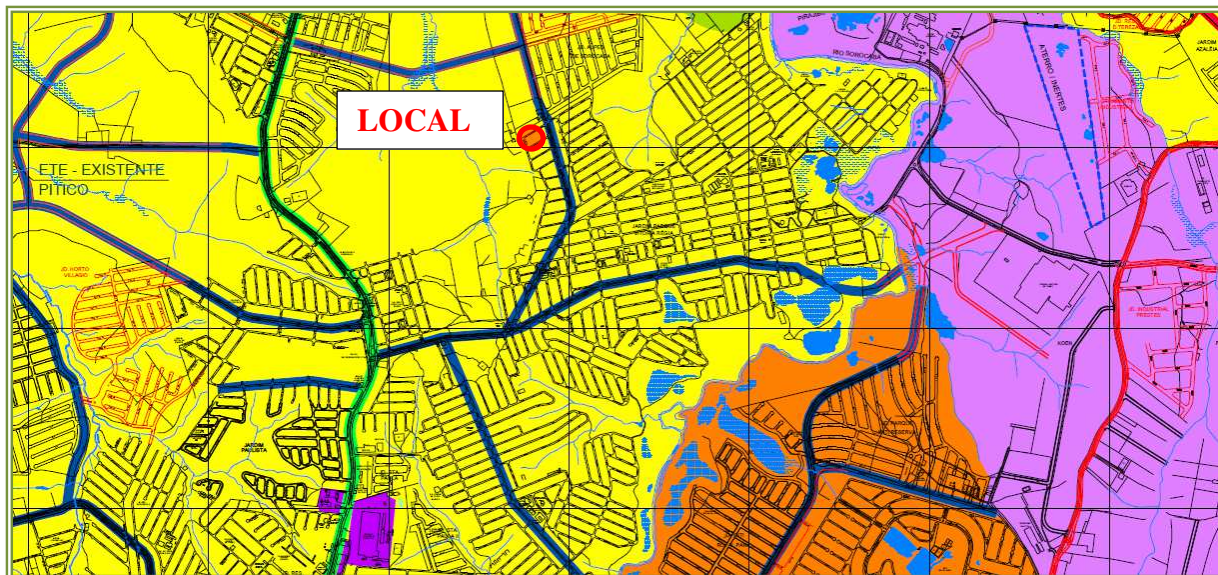
Conforme mencionado anteriormente, para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS, e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.1. ANÁLISE DE MERCADO

A localidade onde está situado o imóvel avaliando apresenta características que despertam relativo interesse ao mercado imobiliário local, estando situado em região residencial altamente ocupada, com a existência de alguns comércios, prestadores de serviços, terminal de ônibus e supermercados ao longo das Avenidas Sandro Antonio Mendes e Antonio Silva Saladino, além da proximidade com a Avenida Itavuvu.

Nas adjacências há outros residenciais similares, inclusive implantados pela mesma empreendedora, como o Residencial França, Residencial Portugal, Residencial Ouro Verde I e II.

A região está inserida no perímetro urbanizado da cidade de Sorocaba, em ZR3 – Zona Residencial 3 (hachura em **amarelo**), conforme figura encartada abaixo, obtida do Mapa de Zoneamento do Município de Sorocaba, que compreende áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, sendo que as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem: I) estimular o uso residencial de alta densidade; II) admitir usos não residenciais como comércios, serviços e indústria de pequeno porte visando à proximidade entre habitação e local de trabalho, desde que não causem incômodos à vizinhança; III) fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios verticalizados.



4.2. VALOR DO IMÓVEL

Como demonstrado no item 2 deste trabalho, o valor unitário do imóvel é calculado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, aplicado através da coleta de elementos que compõem a amostra com características similares às do imóvel avaliando, que se localizem na mesma região, no mesmo condomínio ou em outros localizados nas adjacências, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

Conforme a descrição do item anterior a edificação pode ser classificada tecnicamente como grupo “Casa”, padrão “Econômico”, com idade aparente em torno de 05 (*cinco*) anos e estado de conservação “regular” face a pouca idade.

No mês de Novembro/2022 esta signatária executou a pesquisa de ofertas junto ao mercado imobiliário de Sorocaba, com enfoque na região de interesse (Parque Vitória Régia e Alpes), compondo a amostra relacionada no Anexo deste trabalho.

O embasamento técnico do presente trabalho baseou-se num total de 07 (*sete*) elementos analisados, caracterizados por unidades residenciais à venda situadas no mesmo residencial ou em outros semelhantes situados nas imediações do avaliando.



Os valores unitários calculados para os elementos constituintes do espaço amostral pesquisado foram homogeneizados com o emprego do tratamento por fatores, aplicando-se o “Fator Padrão” para adequar os diferentes padrões construtivos e o “Fator Foc” para adequar os estados de conservação e obsolescimento.

Para adequar as características e condições dos acabamentos (revestimentos e mobiliários), aplicamos o “Fator Acabamento” de acordo com os seguintes percentuais:

Fator 1,0 = revestimentos novos e/ou móveis planejados

Fator 0,95= revestimentos originais e/ou sem móveis planejados

As amostras proporcionaram a aferição do valor unitário básico homogeneizado através da análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado, conforme abaixo. Apenas 01 dos elementos foi excluído da homogeneização.

- **Dados do avaliando:**

<u>AVALIANDO</u>	
Fator investimentos:	0,95
Idade:	5
Padrão: econômico	1,07
Valor Residual:	20%
Vida Referencial:	70
Idade Referencial:	7%
Depreciação (d):	2,52
Foc:	0,9500



- Homogeneização dos elementos amostrais:

	Elementos	Local	Valor de Oferta (V _o)	Fator Oferta (F _o)	Valor de Venda (Vv)	Área Útil (A _u) [m²]	Índice Padrão (I _p)	Padrão Ajustado (P _{aj})	Idade Aparente (I _a) [anos]
1	Elemento 01	Residencial Espanha	R\$ 230.000,00	0,90	R\$ 207.000,00	49,80	1,070	1,0000	5
2	Elemento 02	Residencial Espanha	R\$ 350.000,00	0,90	R\$ 315.000,00	49,80	1,070	1,0000	5
3	Elemento 03	Residencial Espanha	R\$ 220.000,00	0,90	R\$ 198.000,00	49,80	1,070	1,0000	5
4	Elemento 04	Residencial Ouro Verde II	R\$ 225.000,00	0,90	R\$ 202.500,00	49,80	1,070	1,0000	5
5	Elemento 05	Residencial Ouro Verde I	R\$ 207.000,00	0,90	R\$ 186.300,00	49,80	1,070	1,0000	5
6	Elemento 06	Residencial Ouro Verde I	R\$ 289.000,00	0,90	R\$ 260.100,00	49,80	1,070	1,0000	5
7	Elemento 07	Residencial Ouro Verde II	R\$ 225.000,00	0,90	R\$ 202.500,00	49,80	1,070	1,0000	5

	Valor Residual (R)	Vida Referencial (V _r)	Idade Referencial (I _r)	Depreciação (d)	Foc Amostra (F _{am})	Foc Ajustado (F _{aj})	Fator investim. Amostra (F _{iam})	Fator investim. Ajustado (F _{iaj})	Fator Resultante (F _r)	Valor Unitário (V _u)
1	20%	70	7%	2,52	0,9500	1,0000	1,0000	0,9500	0,9500	R\$ 3.948,80
2	20%	70	7%	2,52	0,9500	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	
3	20%	70	7%	2,52	0,9500	1,0000	1,0000	0,9500	0,9500	R\$ 3.777,11
4	20%	70	7%	2,52	0,9500	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	R\$ 4.066,27
5	20%	70	7%	2,52	0,9500	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	R\$ 3.740,96
6	20%	70	7%	2,52	0,9500	1,0000	1,0000	0,9500	0,9500	R\$ 4.961,75
7	20%	70	7%	2,52	0,9500	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	R\$ 4.066,27

Média [R\$/m²] R\$ 4.093,52

Limite Inferior (-30%) R\$ 2.865,47

Limite Superior (+30%) R\$ 5.321,58

Média Saneada [R\$/m²] R\$ 4.093,52

desvio padrao R\$ 121,40

Vu [R\$/m²] R\$ 4.093,52

O valor do imóvel é obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área privativa correspondente, conforme especificado na Matrícula N. 191.360:

- Valor Unitário Básico (Vu): R\$ 4.093,52/m²
- Área útil ou privativa (Au): 49,80 m²

$$V_t = V_u * A_u$$

Vt = R\$ 203.857,50



Portanto, o valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça de Sorocaba, perfaz o total aproximado de **R\$ 205.000,00** (*duzentos e cinco mil reais*), obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/11 para o mês de Novembro de 2.022.

5. CONCLUSÃO

Em atendimento à determinação do D. Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, o presente Laudo Técnico consistiu em apurar o valor de mercado do imóvel penhorado identificado pela unidade residencial autônoma n. 33 do conjunto denominado “Residencial Espanha”, situado à Av. Sandro Antonio Mendes n. 1.433, em Sorocaba/SP, objeto da Matrícula 191.360 registrada no 1º CRI local.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça de Sorocaba, perfaz o total aproximado de **R\$ 205.000,00** (*duzentos e cinco mil reais*), obtido sob Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, segundo a NBR 14.653/11 para o mês de Novembro de 2.022.

6. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído por 20 (*vinte*) páginas impressas e ilustradas somente em seus aversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada, e seus anexos.

Sorocaba, 18 de Novembro de 2.022.

Eng^a. Ana Carolina G. Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial - CREA 5060761462/D

Membro Titular do IBAPE N. 1969



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

ANEXOS

Pesquisa de elementos



Elemento 1

Tipo: Casa

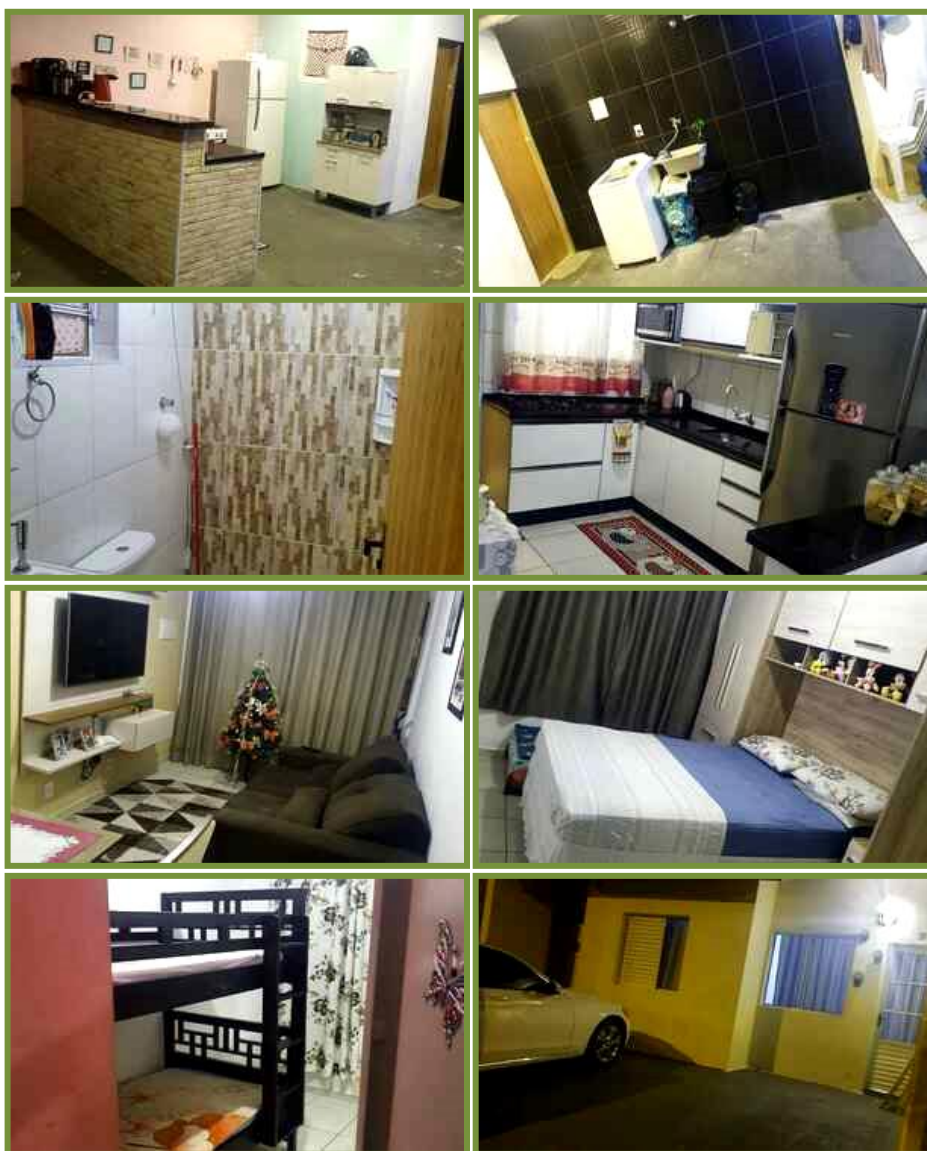
Situação: Av. Sandro Antonio Mendes, Sorocaba

Condomínio: Residencial Espanha

Área útil: 49,80m²

Valor de oferta: R\$ 230.000,00

Fonte de informação: MGF Imóveis





Elemento 2

Tipo: Casa

Situação: Av. Sandro Antonio Mendes, Sorocaba

Condomínio: Residencial Espanha

Área útil: 49,80m²

Valor de oferta: R\$ 350.000,00

Fonte de informação: Imobiliária Paula Santos



Elemento 3

Tipo: Casa

Situação: Av. Sandro Antonio Mendes, Sorocaba

Condomínio: Residencial Espanha

Área útil: 49,80m²

Valor de oferta: R\$ 220.000,00

Fonte de informação: Corretora Portela





Elemento 4

Tipo: Casa

Situação: Rua Armando Rocha, Sorocaba

Condomínio: Residencial Ouro Verde II

Área útil: 49,80m²

Valor de oferta: R\$ 225.000,00

Fonte de informação: Torri Consultoria





Elemento 5

Tipo: Casa

Situação: Rua Wilson Roberto Nilsen, Sorocaba

Condomínio: Residencial Ouro Verde I

Área útil: 49,80m²

Valor de oferta: R\$ 207.000,00

Fonte de informação: Gilberto Christian



Elemento 6

Tipo: Casa

Situação: Rua Wilson Roberto Nilsen, Sorocaba

Condomínio: Residencial Ouro Verde I

Área útil: 49,80m²

Valor de oferta: R\$ 289.000,00

Fonte de informação: imobiliária Company





Elemento 7

Tipo: Casa

Situação: Rua Armando Rocha, Sorocaba

Condomínio: Residencial Ouro Verde II

Área útil: 49,80m²

Valor de oferta: R\$ 225.000,00

Fonte de informação: Torri Consultoria

