



**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA  
DE SOROCABA**

Processo Digital nº 0013762-62.2019.8.26.0602	
Classe: Cumprimento Provisório de Decisão	Assunto: Reconhecimento / Dissolução
Requerente: Maria Cristina Saemi Matsuzaki	
Requerida: Gilberto Satoshi Uemura	

## **AVALIAÇÃO**

**Objetivo:** Através de vistoria, constatar as reais condições dos imóveis, no que concerne, a localização e através de análise técnica, identificar o seu valor de mercado.

Termos em que respeitosamente,  
Pede Deferimento.  
Sorocaba, terça-feira, 17 de setembro de 2024.

- ASSINADO ELETRONICAMENTE -

**Renato Carlos Mascarenhas Filho.**  
Engenheiro Civil | CREA: 060.153.702-4



## **LAUDO TÉCNICO - SIMPLIFICADO**

### **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

#### 1. LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO DO IMÓVEL:  
Rua Moisés Rusconi, nº 125

BAIRRO:  
Vila Jardini

MUNICÍPIO:  
Sorocaba

COMARCA:  
Sorocaba

ESTADO:  
São Paulo

OUTROS COMPLEMENTOS:  
Apto 14 – Bloco 2 do Residencial San Marino

**CROQUI LOCALIZAÇÃO:**



#### 2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO SÓCIO-ECONÔMICO:  
Médio

ZONEAMENTO:  
Zona Residencial 2

USOS PREDOMINANTES:

- ☒ Residencial
- ☐ Rural/Lazer
- ☒ Comercial
- ☐ Industrial

INFRAESTRUTURA URBANA:

- ☒ Água
- ☒ Esgoto sanitário
- ☒ Energia elétrica
- ☒ Telefone
- ☒ Pavimentação
- ☒ Drenagem
- ☒ Gás canalizado
- ☒ Iluminação pública

SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS:

- ☒ Coleta de lixo
- ☒ Transporte coletivo
- ☒ Comércio
- ☒ Rede Bancária
- ☒ Escola
- ☒ Saúde
- ☒ Segurança
- ☒ Lazer

#### 3. UNIDADE HABITACIONAL

TIPO:  
Apartamento

ÁREA TOTAL:  
58,10 m<sup>2</sup>

ÁREA TERRENO:

ESTÁGIO DA OBRA:  
Finalizada

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

IMÓVEL: Apartamento residencial composto de 2 dormitórios, banheiro social, sala cozinha e área de serviço, em bom estado de conservação, possuindo 2 vagas na garagem. O Residencial San Marino, conta com uma área de lazer comum ao condomínio, composta de salão para eventos, banheiros e churrasqueira.

#### 4. AVALIAÇÃO

ANÁLISE DE MERCADO:

DESEMPENHO DE MERCADO:  
Normal

ABSORÇÃO PELO MERCADO:  
Médio

NÚMERO DE OFERTAS:  
Alto

NÍVEL DE DEMANDA:  
Médio

A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente:

Em caso de valorizante ou desvalorizante, justificar:

Nenhum

- ☐ Valorizantes
- ☐ Desvalorizantes
- ☒ Nenhum

**METODOLOGIA:**

NORMA: NBR 14.653/2	MÉTODO: Comparativo Direto TRATAMENTO: Fatores	Grau de Precisão: Nível III	Grau de Fundamentação: Nível II
------------------------	---	--------------------------------	------------------------------------

**VALOR DO TERRENO:****Descrição das Variáveis**

FATOR OFERTA: utiliza-se a desvalorização de 10% sobre o valor ofertado.

FATOR OBSOLECÊNCIA ( $F_{oc}$ ): fator determinado pela idade aparente e estado de conservação.

**Formação dos Valores**

Todas as ofertas obtidas se encontram no mesmo condomínio, portanto não usaremos o fator área nem localização, considerando que estes fatores não influenciarão na formação do modelo, pois representam uma unidade.

Assim sendo, o fator  $F_{oc}$ , será determinado de acordo com as características físicas de cada unidade representada na tabela a seguir:

Ref.	Classe	Benfeitoria	Padrão	Intervalo Padrão	Depreciação
1	Residencial	Apartamento	Simples	3,180	2,52%
2	Residencial	Apartamento	Simples	3,180	2,52%
3	Residencial	Apartamento	Simples	3,180	0,32%
4	Residencial	Apartamento	Simples	3,180	2,52%
5	Residencial	Apartamento	Simples	3,180	0,32%

Ref.	I.Aparente [anos]	Valor Residual [Vr]	Idade Referencial [Ir]	I.Aparente/ Ir	Coefficiente de Ross-Heidecke [K]	Foc
1	25	20%	60	41,67%	0,687099	0,7497
2	25	20%	60	41,67%	0,687099	0,7497
3	25	20%	60	41,67%	0,702606	0,7621
4	25	20%	60	41,67%	0,687099	0,7497
5	25	20%	60	41,67%	0,702606	0,7621

Uma vez determinado o fator obsolescência para cada um dos elementos que compõem o nosso espaço amostral, passamos a validação dos fatores, representada na tabela a seguir, donde se obtém a média homogeneizada para a unidade avaliada.

Elemento	Valores		Unitários Saneados	Foc
	Ofertado	Fator Oferta		
1	R\$ 280.000,00	R\$ 252.000,00	R\$ 247.897,83	0,7497
2	R\$ 223.000,00	R\$ 200.700,00	R\$ 197.432,91	0,7497
3	R\$ 180.000,00	R\$ 162.000,00	R\$ 162.000,00	0,7621
4	R\$ 280.500,00	R\$ 252.450,00	R\$ 248.340,50	0,7497
5	R\$ 250.000,00	R\$ 225.000,00	R\$ 225.000,00	0,7621

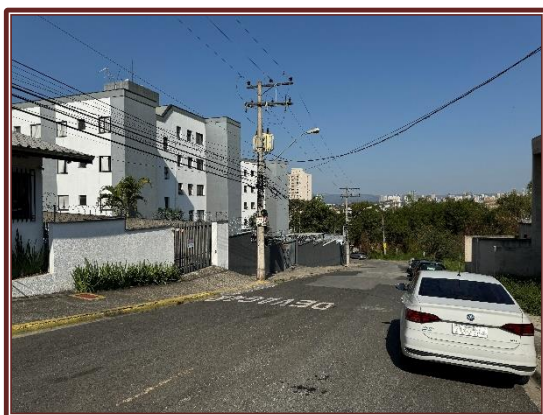
Fator Oferta	Fator Foc
0,90	0,9837
0,90	0,9837
0,90	1,0000
0,90	0,9837
0,90	1,0000

Média Homogeneizada:	R\$ 216.134,25
Saneamento para -30%:	R\$ 151.293,97
Saneamento para +30%:	R\$ 280.974,52

Desvio Padrão - Coeficiente de Variação:	R\$ 36.759,44	17,01%
--	---------------	--------

Estima-se o Valor de Mercado para a unidade nº 14 do Bloco 2, do Residencial San Marino em R\$ 217.000,00 (duzentos e dezessete mil reais em valores comerciais).

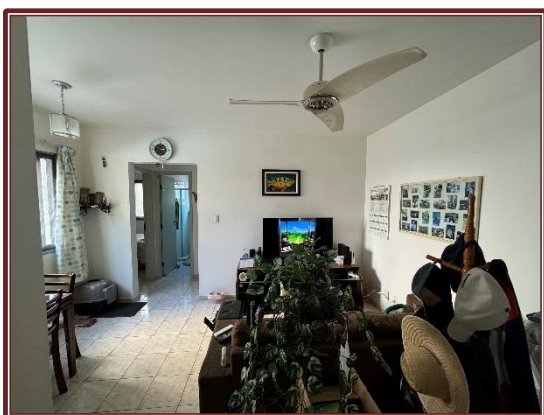
## 5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



↑ Foto nº 01: Vista do logradouro.



↑ Foto nº 02: Vista frontal do imóvel.



↑ Foto nº 03: Vista da sala.



↑ Foto nº 04: Vista do dormitório.

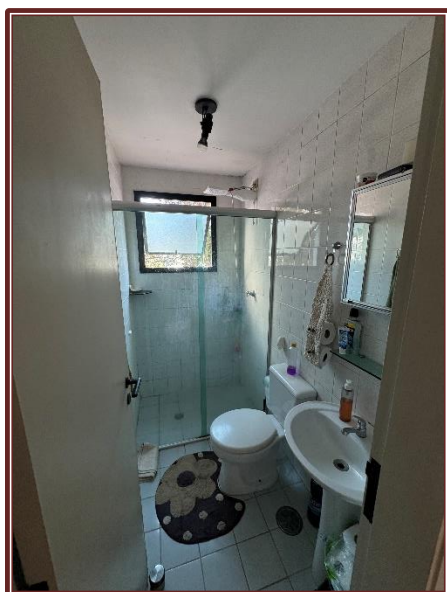




↑ Foto nº 05: Vista de um dos dormitórios.



↑ Foto nº 06: Vista da cozinha.



↑ Foto nº 07: Vista do banheiro social.



↑ Foto nº 08: Vista da área de serviço.



↑ Foto nº 09: Vista do acesso ao bloco.



↑ Foto nº 10: Vista da área de garagens.



## 6. CONCLUSÃO

Após estudo dos autos e análise de mercado, concluímos que o valor do imóvel localizado a Rua Moisés Rusconi, Vila Jardini, representado pelo apartamento nº 14 do bloco 2, do Residencial San Marino, neste Município e Comarca de Sorocaba/SP é de **R\$ 217.000,00** (*duzentos e dezessete mil reais*) em valores comerciais para agosto de 2024.

---

## 7. ENCERRAMENTO

Consta o presente trabalho de 06 (seis) laudas digitalizadas, sendo todas assinadas eletronicamente e somente a primeira datada por este signatário.

---



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 217.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2024 a 01/12/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período	487 dias	1,060586
Percentual correspondente	487 dias	6,058569 %
Valor corrigido para 01/12/2025	(=)	R\$ 230.147,09
Sub Total	(=)	R\$ 230.147,09
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 230.147,09</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)