

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE
DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA
- SP.**

Processo nº: 1018909-52.2019.8.26.0602

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial -
Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Colibri

Executado: Fernanda Pereira Magalhães

RAFAEL FRANCISCO DE SOUZA, Perito Judicial, vem
respeitosamente perante a presença de V. Ex^a., **requerer**
a juntada do Laudo Pericial aos autos deste processo.

SUMÁRIO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES..... 3

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO..... 6

3) REGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL..... 7

4) DILIGÊNCIA PERICIAL..... 8

5) INFORMAÇÕES E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL..... 9

6) REGISTRO FOTOGRÁFICO..... 10

7) AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA..... 11

8) CONCLUSÃO..... 12

9) BIBLIOGRAFIA..... 13

10) ENCERRAMENTO..... 13

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Nomeação como perito judicial:

Aos quinze dias de janeiro de dois mil e vinte e quatro, o Perito **RAFAEL FRANCISCO DE SOUZA**, engenheiro civil e avaliador de imóveis, sob matrícula no CREA/SP nº 5069690101, foi nomeado pelo **MM. JUIZ DE DIREITO DR. Dr. JOSÉ ELIAS THEMER DA SÉTIMA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA - SP**, conforme Despacho fls.159 do processo já citado para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina.

1.2) Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho:

Avaliação de mercado do imóvel localizado na Rua 02 nº160, apartamento 31 do bloco 03, integrante ao Condomínio Residencial Colibri- Bairro do Caguassu - Sorocaba-SP, objeto da Matrícula n. 199.705 feita no Livro do Registro Geral n. 02, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Sorocaba/ SP.

1.3) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho pericial:

- ▶ Vistorias;
- ▶ Caracterização do imóvel avaliando;

- ▶ Coleta de dados: Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados e contato direto com moradores da região onde se situa o imóvel.
- ▶ Escolha e justificativa da metodologia;
- ▶ Cálculo do valor de mercado do bem;
- ▶ Conclusão.

1.4) Conceito de imóvel urbano:

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-2 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens), onde a definição de imóvel urbano é:

"... imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei..."

1.5) Conceito de valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

"...5.2 - Valor de Mercado - a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação..."

1.6) Condições e limitações:

Este laudo pericial segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo em conexão com qualquer outro.
- ▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

A metodologia adotada para determinação do valor de mercado do imóvel será a do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14.653-2)**, utilizando o tratamento por fatores nos termos da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais).

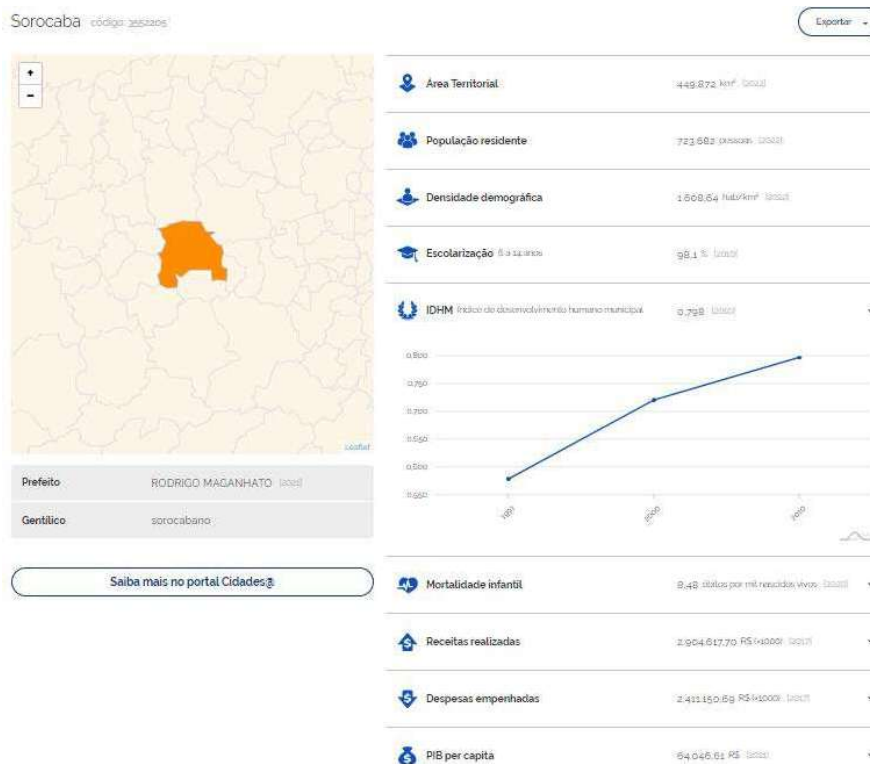
Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

3) REGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL

3.1) Município

Sorocaba é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo. É a segunda cidade mais populosa do interior paulista e a mais populosa da região sudeste paulista com uma população de 723.574 habitantes, de acordo com o Censo 2022 realizado pelo IBGE, sendo uma capital regional. Possui uma área de 450,38 km².

O município de Sorocaba/SP tem as seguintes características:



Fonte: IBGE

3.2) Localização do imóvel

O imóvel a ser periciado se encontra na Rua R. Helena Angelina Dacol Manassés, 160 - Altos de Ipanema, Sorocaba - SP, 18073-122, apartamento 31 do bloco 03, integrante ao Condomínio Residencial Colibri.



Imagem 01: Imagem Google Earth

4) DILIGÊNCIA PERICIAL

A diligência pericial, ocorreu no dia 28 de fevereiro de 2025 às 17:30h horário de Brasília.

5) INFORMAÇÕES E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O *expert* **não** foi autorizado acessar o interior do condomínio pela equipe de portaria/vigilância do local.

Dessa forma, como a Norma da ABNT NBR 14.653-2 possibilita que o avaliador utilize uma situação paradigma.

Os apartamentos do condomínio Residencial Colibri têm como característica similar ter 02 dormitórios, 01 banheiro social, sala, cozinha e lavanderia, 01 vaga de garagem descoberta.



Imagem 01: Planta genérica

6) REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Entrada do condomínio

7) AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Buscamos trazer para nosso trabalho, somente elementos amostrais que estão dentro da região onde o imóvel avaliando se encontra, para que possamos ter a menor distorção possível de um valor unitário do metro quadrado do valor do metro quadrado.

ELEMENTO 01	FONTE	Preço	Área m²	Preço unitário (R\$/m²)	Descrição
	Imobiliária Cidade de Sorocaba (15) 93724-3339	R\$ 35.000,00	49,49	R\$ 1.919,58	02 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO, LAVANDERIA, SALA DE TV, 01 VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA.
ELEMENTO 02	FONTE	Preço	Área m²	Preço unitário (R\$/m²)	Descrição
	Auxilia soluções imobiliárias (15) 9152-8992	R\$ 100.000,00	44,00	R\$ 2.272,73	02 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO, LAVANDERIA, SALA DE TV, 01 VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA.
ELEMENTO 03	FONTE	Preço	Área m²	Preço unitário (R\$/m²)	Descrição
	Piemas (15) 3418-3777	R\$ 115.000,00	49,00	R\$ 2.346,94	02 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO, LAVANDERIA, SALA DE TV, 01 VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA.
ELEMENTO 04	FONTE	Preço	Área m²	Preço unitário (R\$/m²)	Descrição
	Imobiliária Sorocaba (15) 99888-6064	R\$ 109.000,00	57,00	R\$ 1.912,28	02 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO, LAVANDERIA, SALA DE TV, 01 VAGA DE GARAGEM DESCOBERTA.

VALOR MÉDIO M² R\$ 2.112,88

Com base no **valor unitário médio** do metro quadrado, iremos agora aplica-lo a área do imóvel avaliando.

$$VI = AC \times Vu$$

Onde,

VI= Valor do Imóvel

AC= Área Construída

Vu= valor unitário do metro quadrado

$$\mathbf{VI = AC \times Vu}$$

$$\mathbf{VI = 49,96m^2 \times R\$/m^2 \ 2.112,88}$$

$$\mathbf{VI = R\$105.559,48}$$

A norma permite que o expert analise o arredondamento do valor encontrado em até 1%, dessa forma, o valor do imóvel é de **R\$106.000,00**.

8) CONCLUSÃO

Sendo assim, após a diligência pericial realizada no imóvel e a avaliação mercadológica concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$106.000,00 (cento e seis mil reais)**.

9) BIBLIOGRAFIA

- ❖ NBR 14653 - PARTE 1 Avaliação de bens (Procedimentos Gerais)
- ❖ NBR 14653 - PARTE 2 Avaliação de bens (Imóveis Urbanos)

10) ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é composto de 13 (treze) páginas no formato A4 todas de um lado só.

Requer sua juntada aos Autos para que reproduza um só fim e efeito de Direito.

N. Termos,

P. Deferimento.

Sorocaba/SP, 09 de abril de 2025.

Rafael Francisco de Souza

Eng. Civil

CREA SP 5069690101



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 106.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/04/2025 a 01/04/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	365 dias	1,038949
Percentual correspondente	365 dias	3,894895 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 110.128,59
Sub Total	(=)	R\$ 110.128,59
Valor total	(=)	R\$ 110.128,59

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