



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

Processo Digital nº 0000961-46.2021.8.26.0602	
Classe: Cumprimento de sentença	Assunto: Fixação
Requerente: Victor Hugo de Moraes Silva	
Requerido: Enivaldo Gomes da Silva	

AVALIAÇÃO

Objetivo: Através de vistoria, constatar as reais condições do imóvel, no que concerne ao estado de manutenção, a localização, e através de análise técnica, identificar os seus valores, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Termos em que respeitosamente,
Pede Deferimento.
Sorocaba, terça-feira, 24 de março de 2026.

- 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 da Constituição, nº 690

BAIRRO:

Jardim Vera Cruz

MUNICÍPIO:

Sorocaba

COMARCA:

Sorocaba

ESTADO:

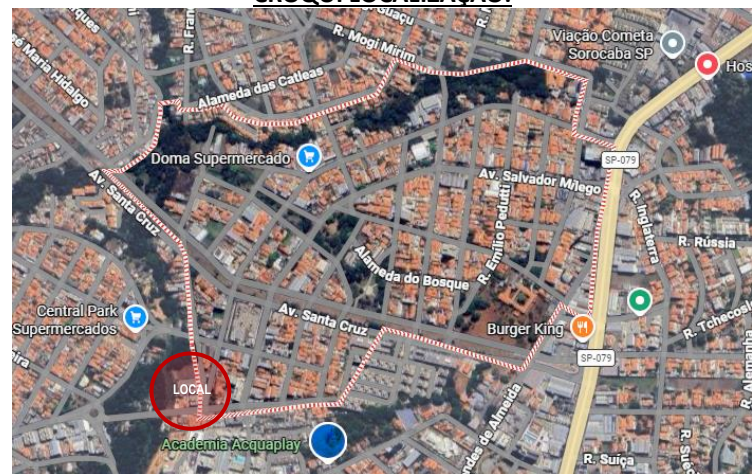
São Paulo

OUTROS COMPLEMENTOS:

Condomínio Edifício Florence

Apto 21 – Bloco B

CROQUI LOCALIZAÇÃO:



2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO SÓCIO-ECONÔMICO:

Médio

ZONEAMENTO:

ZR2

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 ÚTIL:

55,82 m²

ESTÁGIO DA OBRA:

Finalizada

Nº. PAVIMENTOS:

04

DIVISÃO INTERNA:

Trata-se de um apartamento com área útil de 55,82 m². Composto por 2 dormitórios, um banheiro social, cozinha com área de serviço, sala e vaga para um veículo.

ACABAMENTO:

Dormitórios e sala revestidos por piso cerâmico de linha comercial, banheiros e cozinha revestido de piso e azulejo cerâmico até o teto, coberto por laje. Paredes pintadas com tinta látex. Portas em madeira e esquadrias em alumínio.

4. AVALIAÇÃO

ANÁLISE DE MERCADO:

DESEMPENHO DE MERCADO:

Normal

ABSORÇÃO PELO MERCADO:

Médio

NÚMERO DE OFERTAS:

Médio

NÍVEL DE DEMANDA:

Médio

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

Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, justificar:

Nenhum

☐ Valorizantes

☐ Desvalorizantes

☒ Nenhum



METODOLOGIA:

NORMA:
NBR 14.653-2

MÉTODO:
Comparativo Direto

Grau de Precisão:
Nível III

Grau de Fundamentação:
Nível II

VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL:

ELEMENTOS	Localização	Valor de Oferta	Fator Oferta	Valor de Venda	Área Útil [m²]	Índice Padrão	Fator Padrão	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)
Bemento 01	Rua da Constituição, 690 - Jardim Vera Cruz, Sorocaba - SP	R\$ 250.000,00	0,90	R\$ 225.000,00	55,82	3,180	1,0000	14	20%
Bemento 02	Rua da Constituição, 690 - Jardim Vera Cruz, Sorocaba - SP	R\$ 250.000,00	0,90	R\$ 225.000,00	55,82	3,180	1,0000	14	20%
Bemento 03	Rua da Constituição, 690 - Jardim Vera Cruz, Sorocaba - SP	R\$ 250.000,00	0,90	R\$ 225.000,00	55,82	3,180	1,0000	14	20%
Bemento 04	Rua da Constituição, 690 - Jardim Vera Cruz, Sorocaba - SP	R\$ 245.000,00	0,90	R\$ 220.500,00	55,82	3,180	1,0000	14	20%
Bemento 05	Rua da Constituição, 690 - Jardim Vera Cruz, Sorocaba - SP	R\$ 281.000,00	0,90	R\$ 252.900,00	55,82	3,180	1,0000	14	20%

ELEMENTOS	Localização	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (d)	Foc	Fator Foc	Fator Resultante	Valor Unitário
Bemento 01	Qualita Imóveis - Cod: AP04356	60	23%	8,09	0,8295	1,0000	1,0000	R\$ 4.030,81
Bemento 02	VIP 7 Imóveis - Cod: 2120	60	23%	8,09	0,8295	1,0000	1,0000	R\$ 4.030,81
Bemento 03	Viva Real - acesso em março/2026	60	23%	8,09	0,8295	1,0000	1,0000	R\$ 4.030,81
Bemento 04	Reis Imóveis - Cod: AP2076	60	23%	8,09	0,8295	1,0000	1,0000	R\$ 3.950,20
Bemento 05	Julio Casas - Cod: V5067	60	23%	8,09	0,8295	1,0000	1,0000	R\$ 4.530,63

Média [R\$/m²] R\$ 4.114,65
 Limite Inferior (-30%) R\$ 2.880,26
 Limite Superior (+30%) R\$ 5.349,05
 Média Saneada [R\$/m²] R\$ 4.114,65
 Vu [R\$/m²] R\$ 4.114,65

VALOR DO IMÓVEL:

EQUAÇÃO:
 $V_i = V_u \times A_u$

VALOR UNITÁRIO DA UNIDADE:
R\$ 4.114,65

ÁREA ÚTIL DA UNIDADE:
55,82 m²

VALOR DO IMÓVEL (VI):
R\$ 229.680,00

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), em valores comerciais.

DATA-BASE:
Março/2026

PRAÇA:
Sorocaba

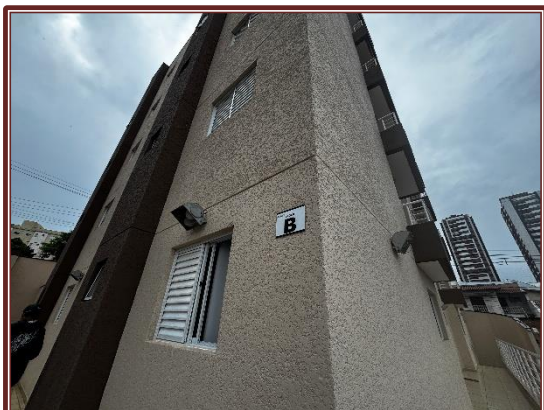
5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



↑ Foto nº 01: Vista geral do empreendimento.



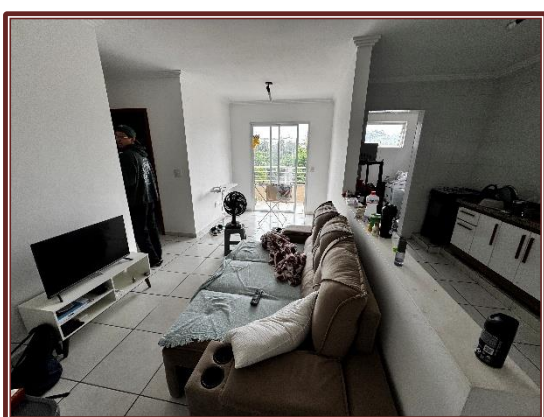
↑ Foto nº 02: Vista longitudinal da rua.



↑ Foto nº 03: Vista do bloco B.



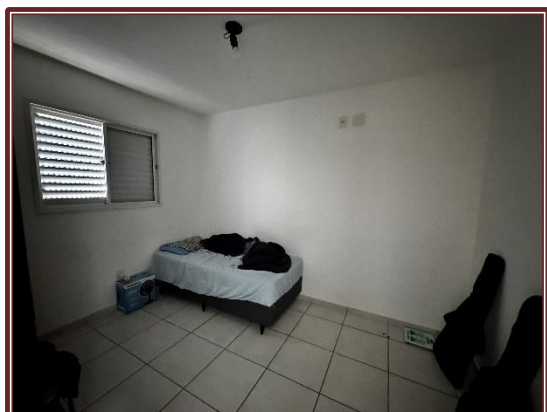
↑ Foto nº 04: Vista interna da unidade – cozinha.



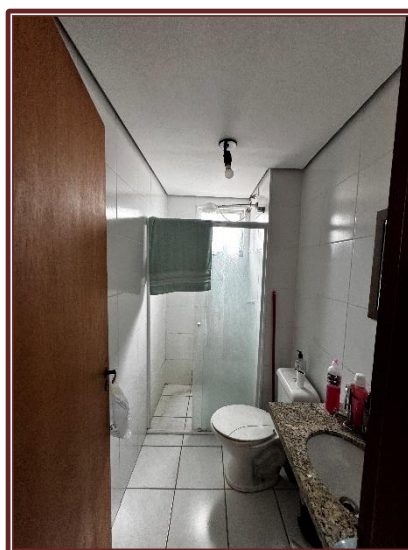
↑ Foto nº 05: Vista interna do apartamento – sala



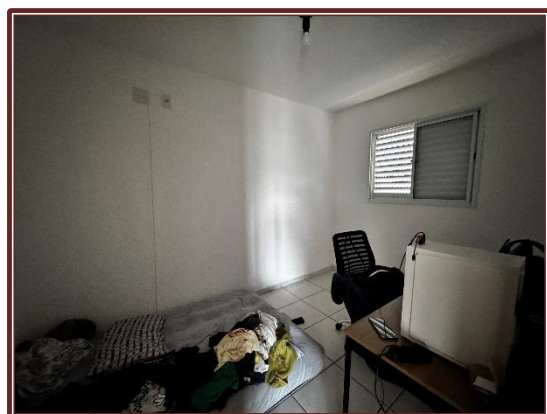
↑ Foto nº 06: Vista interna do apartamento –
lavanderia.



↑ Foto nº 07: Vista interna do apartamento – dormitório 1.



↑ Foto nº 08: Vista interna do apartamento – banheiro.



↑ Foto nº 09: Vista interna do apartamento – dormitório 2.

6. CONCLUSÃO

Após estudo dos autos e análise de mercado, concluímos que o valor do imóvel localizado a Rua da Constituição, nº 690 - Condomínio Edifício Florence, apartamento 21, bloco B, neste Município e Comarca de Sorocaba, SP é de **R\$ 230.000,00** (duzentos e trinta mil reais), em valores comerciais para março de 2026.

7. ENCERRAMENTO

Consta o presente trabalho de 05 (cinco) 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\$ 230.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/03/2026 a 01/06/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	92 dias	1,019622
Percentual correspondente	92 dias	1,962186 %
Valor corrigido para 01/06/2026	(=)	R\$ 234.513,03
Sub Total	(=)	R\$ 234.513,03
Valor total	(=)	R\$ 234.513,03

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