

**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:

"...valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente..."

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

"...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).

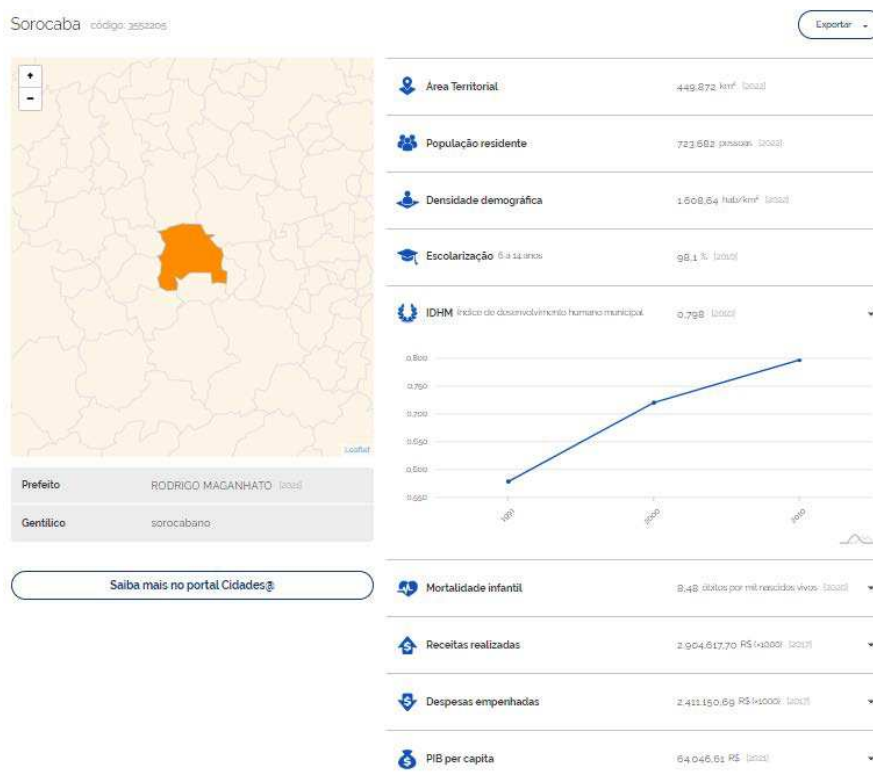
Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

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) 99724-3939	R\$ 95.000,00	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) 9152-8932	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
	Premax (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

$$VI = AC \times Vu$$

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

$$VI = R\$105.559,48$$

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

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 pelo critério mês cheio.
Período da correção	Abril/2025 a Junho/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	61 dias	1,004300
Percentual correspondente	61 dias	0,430000 %
Valor corrigido para 01/06/2025	(=)	R\$ 106.455,80
Sub Total	(=)	R\$ 106.455,80
Valor total	(=)	R\$ 106.455,80

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