



**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 m²

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).

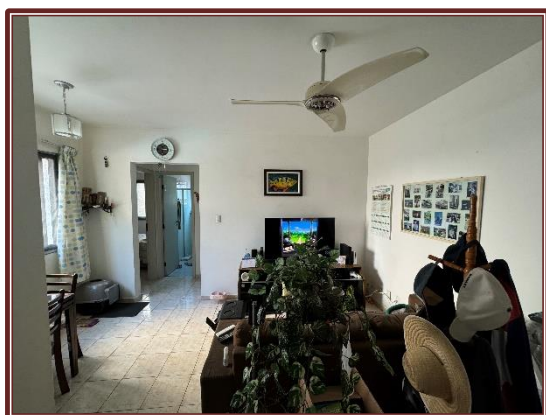
5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



↑ Foto nº 01: Vista do logradouro.



↑ Foto nº 02: Vista frontal do imóvel.



↑ Foto nº 03: Vista da sala.



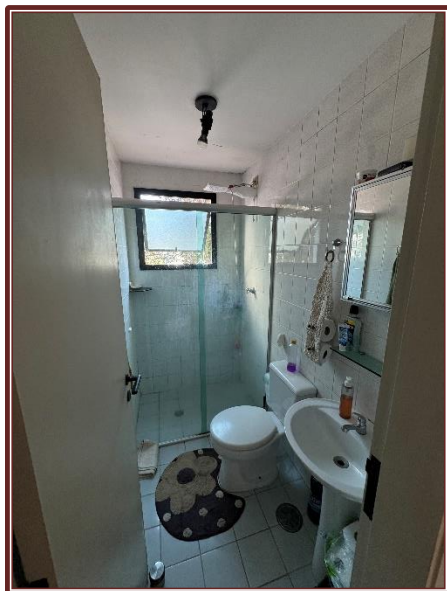
↑ Foto nº 04: Vista do dormitório.



↑ 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.

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 01/08/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	730 dias	1,100544
Percentual correspondente	730 dias	10,054374 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 238.817,99
Sub Total	(=)	R\$ 238.817,99
Valor total	(=)	R\$ 238.817,99

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

