

Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

380
D.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO

Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP

IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

Processo nº. 0066951-96.2012.8.26.0602

Ação: Procedimento Comum Cível – Despesas Condominiais - Penhora

Requerente: Conjunto Residencial Morada das Américas

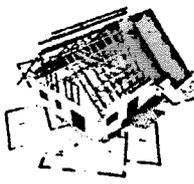
Requerido: Fernanda Walter Pacheco Germano

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ANA CAROLINA GUITTI VIDEIRA

Engenheira Civil - CREA-SP nº. 5060761462/D

Membro Titular do IBAPE N. 1969



381
2

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVO

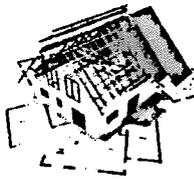
Instruir a perícia determinada em fls. 348 dos autos da ação “PROCEDIMENTO COMUM CIVEL – DESPESAS CONDOMINIAIS”, que o CONJUNTO RESIDENCIAL MORADA DAS AMÉRICAS promove neste D. Juízo e Cartório contra FERNANDA WALTER PACHECO GERMANO, processo nº 0066951-96.2012.8.26.0602, em trâmite por este D. Juízo e Cartório da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba.

O presente Laudo Técnico consiste na aferição do valor de mercado da unidade autônoma designada por apartamento n. 21 do Bloco 04 do “Condomínio Residencial Morada das Américas”, situado na Rua Laura Maiello Kook n. 601, bairro Ipanema das Pedras, neste Município de Sorocaba/SP, por sua vez, objeto de penhora.

1.2. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

Para a elaboração do trabalho, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, tendo por objetivo a análise das peças documentais contidas nos autos, bem como a vistoria “*in loco*” ao imóvel evidenciado na lide, oportunidade em que obtivemos a reportagem fotográfica que irá ilustrar as considerações abordadas neste laudo técnico.

As análises técnicas serão baseadas nas Leis e Normas Técnicas vigentes, em especial, as normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (do qual esta perita é membro titular) e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, além da Lei N. 1.437 de 21 de Novembro de 1.966 que aprova o Código de Obras do Município de Sorocaba e Lei N. 13.105 de 16 de Março de 2.015 a qual institui o novo Código de Processo Civil Brasileiro.



382

1.3. RESUMO DOS AUTOS

A executada é proprietária da unidade n. 21, do Bloco 04 do Condomínio Exequite, sendo obrigada ao pagamento das despesas condominiais.

No entanto, deixou de pagar as despesas vencidas de 15/10/2011 a 15/11/2012 e, não efetuado o pagamento do valor devido, foi determinada a penhora de bens.

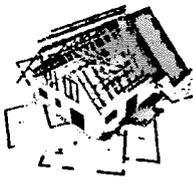
Tendo em vista que a avaliação do imóvel exige conhecimentos técnicos específicos, foi nomeada a perita que este subscreve para a avaliação do bem.

1.4. DO DOCUMENTAL ANALISADO

Para a devida compreensão do tema discutido neste feito e definição das diretrizes que irão orientar os procedimentos técnicos a serem adotados neste trabalho, submetemos o estudo dos autos, neles colhendo, sem desprezo às demais, a seguinte peça:

- **Fls. 186:** Termo de Penhora e Depósito lavrado em 02/09/2016;
- **Fls. 285:** Certidão de Matrícula n°. 53.907 do 2°. Oficial de Registro de Imóveis local, referente à unidade avalianda.

Ch.



2. METODOLOGIA UTILIZADA

Após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria do imóvel para cadastro de suas características e análise visual “*in loco*”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos ao imóvel avaliando, foi feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação do imóvel tem como base pesquisa imobiliária de elementos à venda, compondo amostras passíveis de comparação, sendo os cálculos dos valores unitários obtidos através de análise estatística com auxílio de softwares específicos de engenharia de avaliações.

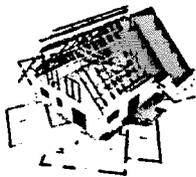
Para o trabalho desenvolvido considerou-se que os imóveis estão regularizados junto aos órgãos municipais, livres e desmembrados de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

2.1. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

Para a avaliação do apartamento, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653/11 - AVALIAÇÕES DE BENS - PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS e PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS e procedimentos e norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Técnica NBR 14653-2 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- Fixa os níveis de precisão das avaliações em questão;
- Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- Prescreve as diretrizes para apresentação de laudos.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

384
D

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor de mercado do bem é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Assim, de acordo com os procedimentos ditados pelas normas vigentes será aplicado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor unitário do apartamento através da coleta de elementos que compõem a amostra com características similares às da unidade em análise, que se localizem preferencialmente no mesmo condomínio, empregando, quando necessário, tratamento técnico nos elementos divergentes.

No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.

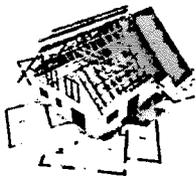
É recomendável o **Tratamento por Fatores** em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

Na homogeneização, para ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma (avaliando), o conjunto de fatores de cada elemento amostral (Fator resultante – Fr) previstos na Norma do IBAPE deve ser aplicado na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme abaixo:

$$Fr = 1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]$$

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregada a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado.

A

385
7.**2.2. VALOR DAS BENFEITORIAS**

Os principais fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias são padrão construtivo e depreciação, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

O valor do apartamento será formado através de índices da construção civil que possibilitam a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda – 2017”, publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário das construções emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R8N, com os coeficientes agrupados e calculados conforme a tabela 1 abaixo.

As benfeitorias são depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE, sendo:

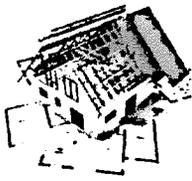
$$\text{Foc} = R + \{ 1 - [0,5 \times (I_r + I_r^2)] \times (1 - d) \} \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

I_r = idade referencial

d = depreciação em %, obtido no Quadro A



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

386
Z

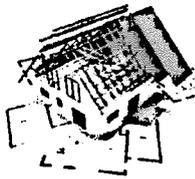
TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Modo Referencial - In (anos)	Valor Residual - R (%)		
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	5	0		
		1.1.2 - Padrão Simples	10	0		
	CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	60	20		
		1.2.2 - Padrão Protegido	60	20		
		1.2.3 - Padrão Econômico	70	20		
		1.2.4 - Padrão Simples	70	20		
		1.2.5 - Padrão Médio	70	20		
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20		
		1.2.7 - Padrão Fino	60	20		
	1.2.8 - Padrão Luxo	60	20			
	APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	60	20		
		1.3.2 - Padrão Simples	60	20		
		1.3.3 - Padrão Médio	60	20		
		1.3.4 - Padrão Superior	60	20		
1.3.5 - Padrão Fino		50	20			
1.3.6 - Padrão Luxo		50	20			
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	70	20		
		2.1.2 - Padrão Simples	70	20		
		2.1.3 - Padrão Médio	60	20		
		2.1.4 - Padrão Superior	60	20		
		2.1.5 - Padrão Fino	50	20		
		2.1.6 - Padrão Luxo	50	20		
	GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico	60	20		
		2.2.2 - Padrão Simples	60	20		
		2.2.3 - Padrão Médio	80	20		
		2.2.4 - Padrão Superior	80	20		
		ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	20	10
				3.1.2 - Padrão Médio	20	10
		3.1.3 - Padrão Superior	30	10		

QUADRO A

Ref.	Estado de Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substituição, com menos de dois anos, que apresenta sinais de desgaste e/ou al de pintura externa.
B	Entre novo e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresenta nos quadros apenas da área dentro das portas e janelas para revestimento superficial e/ou pintura externa ou interna.
C	Regular	2,52	Edificação terminada ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de natureza física superficial, localizada e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	6,09	Edificação terminada ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	10,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças apontadas. A substituição de algumas peças desgastadas, naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de partes de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças apontadas. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação em valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização após reparos de do sistema estrutural, substituição de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação em valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Handwritten signature

387
D**2.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

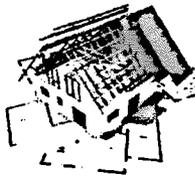
Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda a especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (grau de fundamentação), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (grau de precisão).

O Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores deve estar conforme indicado na Tabela 3:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	caracterização do imóvel avaliando	completa quanto a todos os fatores analisados	completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	adoção de situação paradigma
2	quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	identificação dos dados de mercado	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

(a) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

O enquadramento do laudo segundo seu Grau de Fundamentação tem relação com o empenho do profissional e define-se segundo a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 4 do item 9.2 da NBR 14.653/11, Parte 2.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida
Engenheira Civil e Perita Judicial

388
J.

Tabela 4 – Classificação dos laudos quanto à fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no Grau III, com demais no mínimo no Grau II	2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

O Grau de Precisão, de acordo com a Tabela 5, depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

Tabela 5 – Grau de precisão da estimativa

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Ch.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

389

J.

3. VISTORIA

Conforme petição dos autos foi agendada a vistoria ao imóvel para o dia 06 de Setembro de 2022, sendo esta perita devidamente atendida e acompanhada pelo zelador do condomínio, Sr. José das Graças, já que no imóvel encontrava-se apenas a menor filha dos inquilinos Rosinei e Tatiana, os quais autorizaram a visita. Nessa oportunidade obteve-se o relatório fotográfico que ilustra o relato das constatações demonstradas a seguir.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Condomínio Morada das Américas, onde a unidade avalianda está inserida, localiza-se na Rua Laura Maiello Kook, n. 601, no Bairro Ipanema das Pedras, município de Sorocaba/SP, como mostra a imagem seguinte extraída do site www.earth.google.com.



Ch.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

390
D.

Trata-se de uma região residencial do município, nas imediações da Rodovia Raposo Tavares, em localidade que dá acesso direto aos bairros adjacentes e próxima a hospitais, comércios e serviços diversos.

Por se tratar de uma região totalmente urbanizada, é dotada de melhoramentos públicos como iluminação pública, energia elétrica domiciliar, água potável, esgoto canalizado, telefone, internet, coleta de resíduos sólidos, arborização e transporte coletivo.

O sistema viário da região se encontra pavimentado por asfalto e apresenta também calçada, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais.

As imagens seguintes mostram vistas gerais da fachada do residencial e seus acessos.



Frente do empreendimento – portaria e estacionamento de visitantes/prestadores de serviços

Ch.

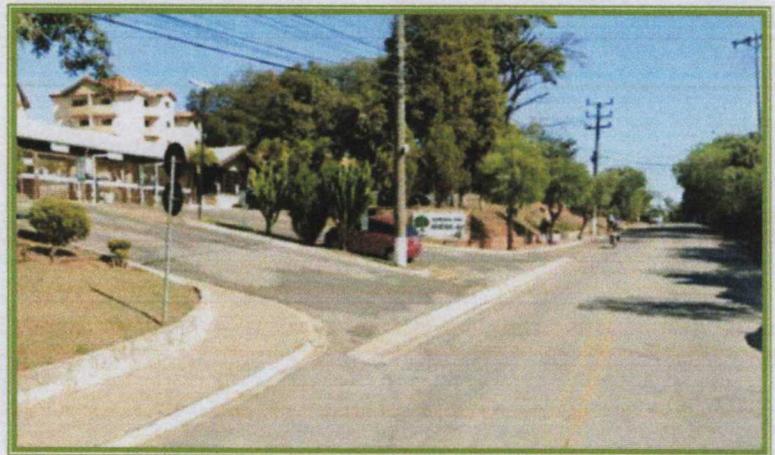
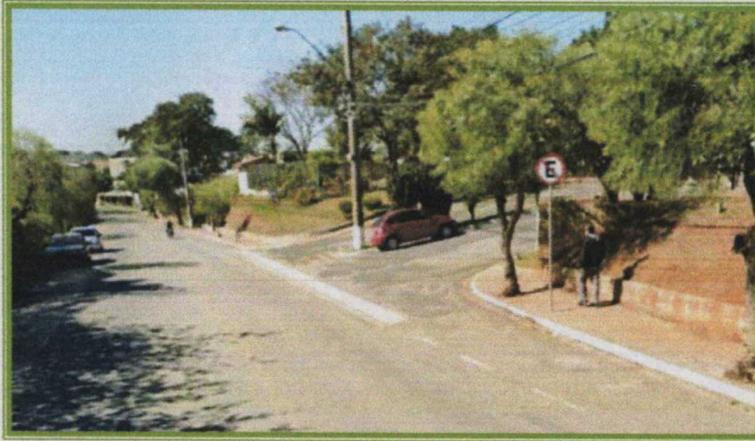


Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

391
9.

Vistas gerais da Rua Laura Maiello Kook



3.2. O RESIDENCIAL

O Condomínio Residencial Morada das Américas trata-se de empreendimento de padrão médio, entregue há aproximadamente 18 (*dezoito*) anos, composto por 16 (*dezesesseis*) torres abrangendo pavimento térreo com 2 apartamentos e mais 3 pavimentos com 4 apartamentos por andar, totalizando 18 unidades por torre.

A infraestrutura das áreas de lazer e comum do condomínio conta com uma vaga de garagem (todas situadas dentro do condomínio), três piscinas, academia equipada, playground, salão de jogos, salão de festas, quadra poliesportiva, quiosques com churrasqueiras, bicicletário, casa de boneca e segurança 24 horas.

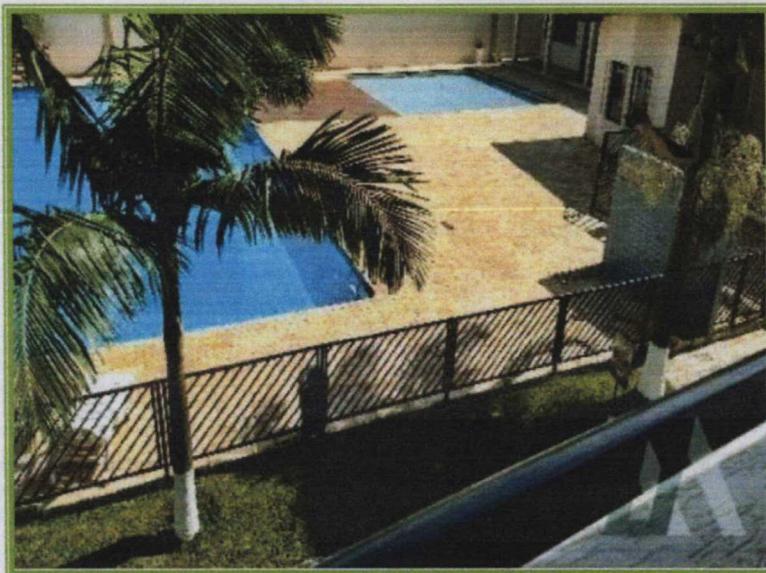
Ch



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

392
P.



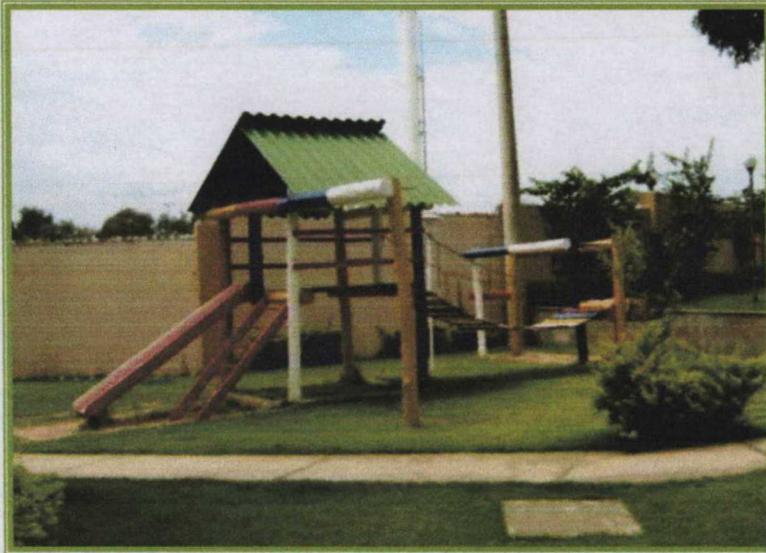
Ch.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

393
D



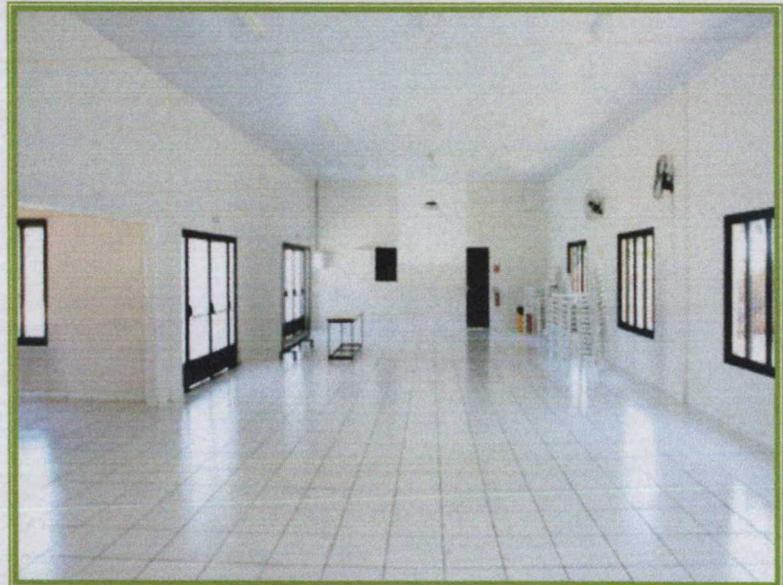
Ch.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

394
D.



395
D.

3.3. A UNIDADE AVALIANDA

A unidade em análise é identificada pelo apartamento n. 21 do Bloco 04 e encontra-se devidamente registrada no 2º. Oficial de Registro de Imóveis sob a Matrícula N. 53.907, acostada às fls. 285 dos autos.

Conforme descrito no título perfaz uma área privativa de 59,80m², além de uma área de uso comum de 6,601m² e uma área total coberta de 66,401m², o que corresponde a fração ideal de 0,003827 ou 0,3827% no terreno onde está construído o edifício. Cada apartamento tem o direito ao uso de 01 vaga de garagem no estacionamento, em local próximo ao bloco, indeterminado e descoberto.

A unidade analisada abrange sala com sacada, cozinha americana, área de serviço, WC e 2 dormitórios, sendo 1 deles com sacada. Internamente, as paredes estão pintadas a látex, nas áreas molhadas, temos cerâmica no chão e nas paredes até o teto, no restante do apartamento o piso e vinílico. As portas são de madeira pintadas de branco e as esquadrias são de alumínio.

O imóvel encontra-se em estado geral “regular” face às condições em que se encontra. Possui móveis planejados e revestimentos decorativos na sala.

As imagens seguintes mostram vistas gerais do Bloco 04 e do interior da unidade avalianda.



Bloco 04

Ch



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

996
[Handwritten signature]



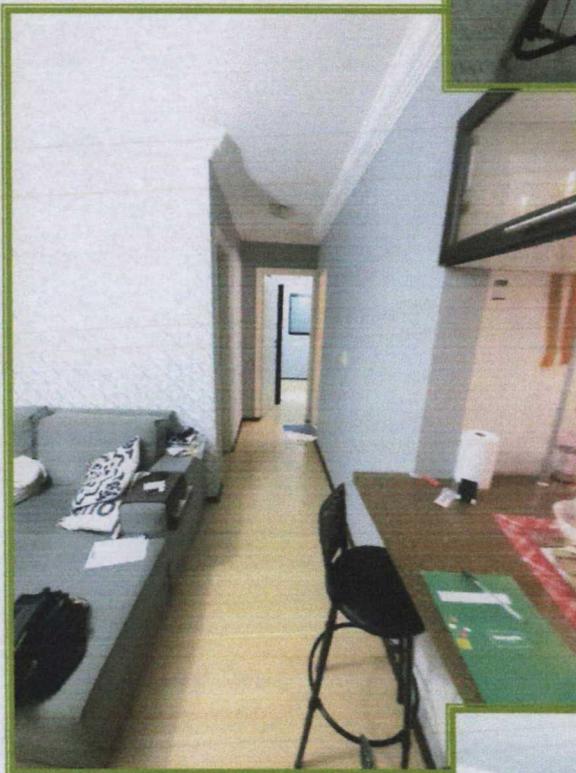
[Handwritten signature]



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

397
A.

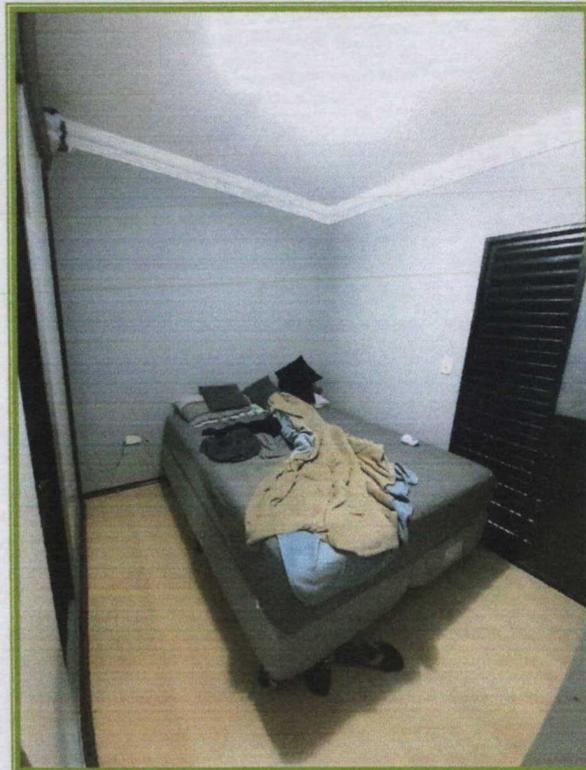
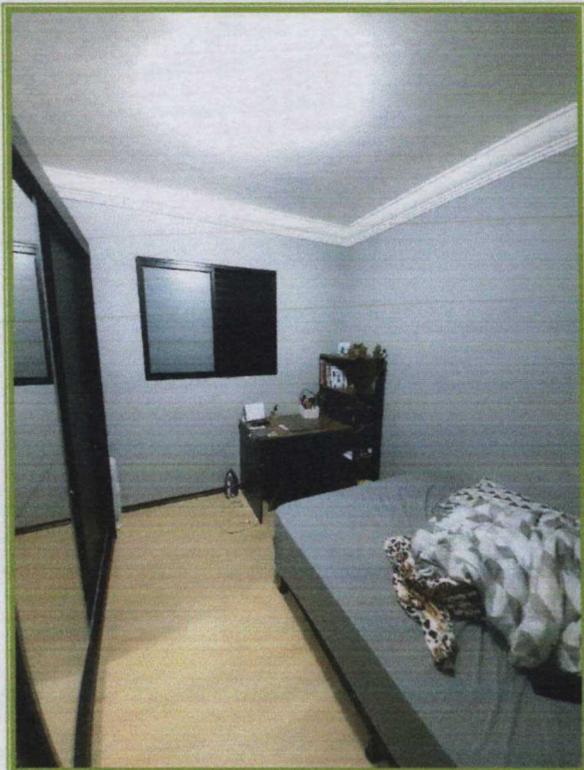




Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

398
19.





[Handwritten signature]

4. AVALIAÇÃO

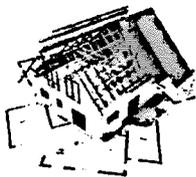
4.1. ANÁLISE DE MERCADO

A região onde situa-se a unidade avalianda está inserida no perímetro urbanizado da cidade de Sorocaba, em ZR2 – Zona Residencial 2 (hachura em **laranja**), conforme figura abaixo, obtida do Mapa de Zoneamento do Município de Sorocaba, que inclui em sua maior parte bairros já consolidados e utilizados preferencialmente por uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem: I - Estimular o uso residencial de média densidade; II - permitir usos não residenciais, desde que causem poucos incômodos para a população residente; III - fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações com soluções térreas ou verticalizadas.



Face a situação privilegiada do imóvel, a região onde o mesmo está inserido apresenta características que despertam razoável interesse ao mercado imobiliário local.

[Handwritten signature]



4.2. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Para o embasamento técnico do cálculo do valor de mercado do imóvel, a perícia obteve uma amostra constituída de 10 (*dez*) elementos válidos, caracterizados por apartamentos à venda situados no mesmo residencial do avaliando (Morada das Américas).

A amostra proporcionou aferição do valor unitário básico homogeneizado para a construção, empregando o tratamento por fatores e posteriormente a análise estatística, seguindo as prescrições normativas determinadas pela NBR 14.653/11.

Os valores unitários calculados para os elementos constituintes do espaço amostral pesquisado foram homogeneizados com o emprego do tratamento por fatores, aplicando-se o “Fator Padrão” para adequar os diferentes padrões construtivos e o “Fator Foc” para adequar os estados de conservação e obsolescimento.

Nas avaliações de apartamentos, em geral, a variação dos valores de oferta se dá, especialmente, pela situação da unidade nos andares do edifício (no caso de torres altas, com elevador), pela qualidade dos revestimentos e existência de mobiliários (móveis sob medida) nas unidades.

No caso em tela, em se tratando de torres de 4 pavimentos sem elevador, para adequar as características internas das unidades aplicamos o “Fator Acabamento” de acordo com os seguintes percentuais:

Fator 1,00 = acabamentos novos e com móveis planejados em todos os cômodos

Fator 0,95 = acabamentos novos ou móveis planejados em alguns cômodos

Fator 0,90 = acabamentos originais (contrapiso) e sem móveis planejados.

Posteriormente, procedemos à análise estatística através da Análise pela Média com limite de ± 30 % em torno da média, resultando no “Valor Unitário” e assim, o cálculo do valor de mercado do imóvel através do produto do valor médio calculado para a amostra pesquisada e a área útil total da unidade.

401
D

- Dados do avaliando

AVALIANDO	
Área (m ²):	59,8
Idade:	18
Padrão: médio s/ elevador	1,746
Valor Residual:	20%
Vida Referencial:	60
Idade Referencial:	30%
Depreciação (d):	2,52
Foc:	0,8278
Fator Acabamento:	1,00

- Homogeneização das amostras

Elementos	Local	Valor de Oferta (V _o)	Fator Oferta (F _o)	Valor de Venda (V _v)	Área Útil (A _u) [m ²]	Índice Padrão (I _p)	Padrão Ajustado (P _a)	Idade Aparente (I _a) [anos]
1 Elemento 01	Morada das Americas	R\$ 190.000,00	0,90	R\$ 171.000,00	59,800	1,746	1,0000	18
2 Elemento 02	Morada das Americas	R\$ 180.000,00	0,90	R\$ 162.000,00	59,800	1,746	1,0000	18
3 Elemento 03	Morada das Americas	R\$ 205.500,00	0,90	R\$ 184.950,00	59,800	1,746	1,0000	18
4 Elemento 04	Morada das Americas	R\$ 190.000,00	0,90	R\$ 171.000,00	59,800	1,746	1,0000	18
5 Elemento 05	Morada das Americas	R\$ 230.000,00	0,90	R\$ 207.000,00	59,800	1,746	1,0000	18
6 Elemento 06	Morada das Americas	R\$ 200.000,00	0,90	R\$ 180.000,00	59,800	1,746	1,0000	18
7 Elemento 07	Morada das Americas	R\$ 202.000,00	0,90	R\$ 181.800,00	59,800	1,746	1,0000	18
8 Elemento 08	Morada das Americas	R\$ 205.000,00	0,90	R\$ 184.500,00	59,800	1,746	1,0000	18
9 Elemento 09	Morada das Americas	R\$ 215.000,00	0,90	R\$ 193.500,00	59,800	1,746	1,0000	18
10 Elemento 10	Morada das Americas	R\$ 269.000,00	0,90	R\$ 242.100,00	59,800	1,746	1,0000	18

	Valor Residual (R)	Vida Referencial (V _r)	Idade Referencial (I _r)	Depreciação (d)	Foc Amostra (F _{am})	Foc Ajustado (F _{aj})	Fator Acabam. (Fa)	Fa Ajustado (Fa _{aj})	Fator Resultante (F _r)	Valor Unitário (V _j)
1	20%	60	30%	2,52	0,8278	1,0000	0,95	1,0526	1,0526	R\$ 3.010,03
2	20%	60	30%	2,52	0,8278	1,0000	0,90	1,1111	1,1111	R\$ 3.010,03
3	20%	60	30%	2,52	0,8278	1,0000	0,90	1,1111	1,1111	R\$ 3.436,45
4	20%	60	30%	2,52	0,8278	1,0000	0,95	1,0526	1,0526	R\$ 3.010,03
5	20%	60	30%	2,52	0,8278	1,0000	0,90	1,1111	1,1111	R\$ 3.846,15
6	20%	60	30%	2,52	0,8278	1,0000	0,95	1,0526	1,0526	R\$ 3.168,46
7	20%	60	30%	2,52	0,8278	1,0000	0,90	1,1111	1,1111	R\$ 3.377,93
8	20%	60	30%	2,52	0,8278	1,0000	0,90	1,1111	1,1111	R\$ 3.428,09
9	20%	60	30%	2,52	0,8278	1,0000	0,95	1,0526	1,0526	R\$ 3.406,09
10	20%	60	30%	2,52	0,8278	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	R\$ 4.048,49

Média [R\$/m²] R\$ 3.374,18

Limite Inferior (-30%) R\$ 2.361,92

Limite Superior (+30%) R\$ 4.386,43

Média Saneada [R\$/m²] R\$ 3.374,18

desvio padrao R\$ 374,88

Vu [R\$/m²] R\$ 3.374,18

A



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

fls. 431

NO 2
P.

Assim, o valor de mercado do imóvel será obtido da multiplicação do valor unitário homogeneizado pela área útil do apartamento indicada no título, conforme abaixo:

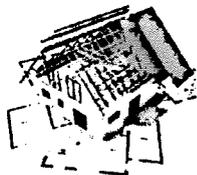
- Valor Unitário Básico (Vut): R\$ 3.374,18/m²
- Área útil do apartamento (Au): 59,80m²

$$V_t = V_{ut} \times A_u$$

$$V_i = \text{R\$ } 201.775,19$$

Portanto, o valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 200.000,00** (*Duzentos mil reais*), obtido sob Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão II, segundo a NBR 14.653/11 para o mês de Outubro de 2.022.

Ch.



5. CONCLUSÃO

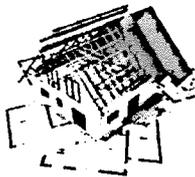
Em atendimento à determinação do D. Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, a perícia vem determinar o valor da unidade autônoma designada por apartamento n. 21 do Bloco 04 do Condomínio Morada das Américas, situado na Rua Laura Maiello Kook n. 601, bairro Ipanema das Pedras, neste Município de Sorocaba/SP, por sua vez, objeto de penhora.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria “*in loco*” para constatação das características do imóvel avaliando, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária compondo as amostragens apresentadas no Anexo e elaboração das avaliações.

O valor de mercado para o imóvel avaliando nesta praça de Sorocaba, perfaz o total de **R\$ 200.000,00** (*Duzentos mil reais*), obtido sob Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão II, segundo a NBR 14.653/11 para o mês de Outubro de 2.022.

Ch.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

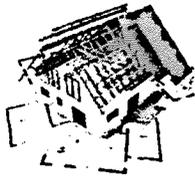
404
Φ

6. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído por 25 (*vinte e cinco*) páginas impressas e ilustradas somente em seus aversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada e seus anexos.

Sorocaba, 06 de Outubro de 2.022.

Eng.^a Ana Carolina G. Videira de Almeida
Engenheira Civil e Perita Judicial
CREA 5060761462/D
Membro Titular do IBAPE N. 1969



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida
Engenheira Civil e Perita Judicial

405-
D

ANEXOS

Elementos de pesquisa

Ch.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

406
P. 1/05

Elemento 1

Tipo de imóvel: Apartamento - Residencial Morada das Américas

Área Útil: 60 m²

2 Quartos

1 Banheiro

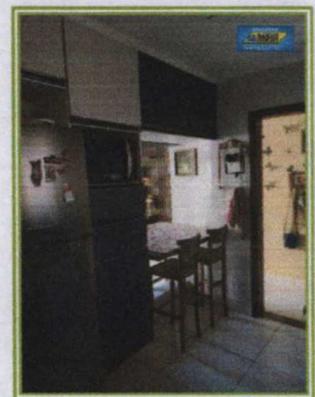
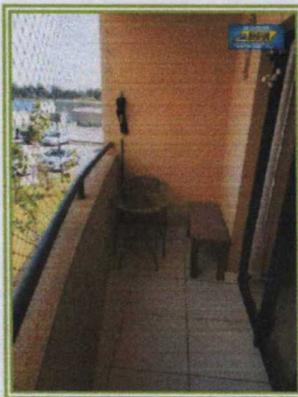
1 Vaga

Valor: R\$ 190.000,00

Acabamentos: móveis planejados na cozinha, revestimentos decorativos em parede

Site: Marcos Morais Empreendimentos Imobiliários

<https://www.marcosmorais.com.br/imovel/apartamento-de-60-m-jardim-novo-mundo-sorocaba-a-venda-por-r-190-000/AP2575-DC1?from=sale>



Ch.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

407
D.

Elemento 2

Tipo de imóvel: Apartamento - Residencial Morada das Américas

Área útil: 60 m²

2 Quartos

1 Banheiro

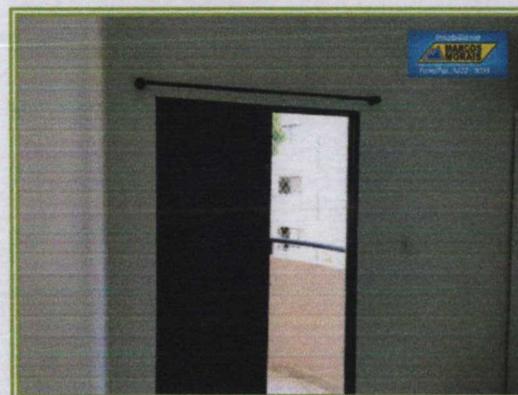
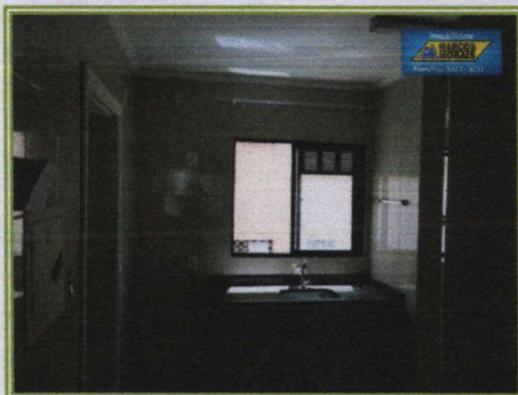
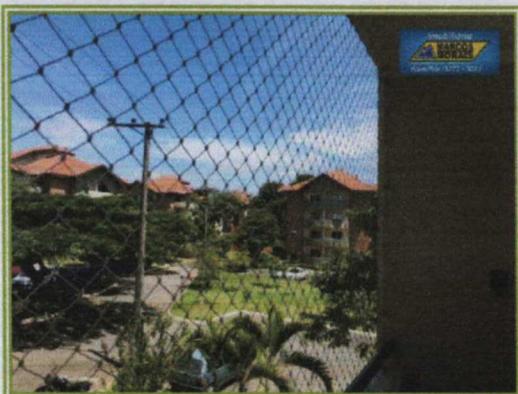
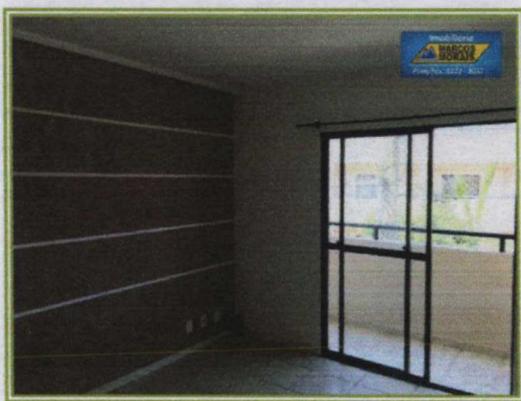
1 Vaga

Acabamentos: sem móveis planejados

Valor: R\$ 180.000,00

Site: Marcos Morais Empreendimentos Imobiliários

<https://www.marcosmorais.com.br/imovel/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-60-m-por-r-180-000-00-jardim-novo-mundo-sorocaba-sp/API987-DC1?from=sale>



Ch.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

408
7.

Elemento 3

Tipo de imóvel: Apartamento - Residencial Morada das Américas

Área útil: 60 m²

2 Quartos

1 Banheiro

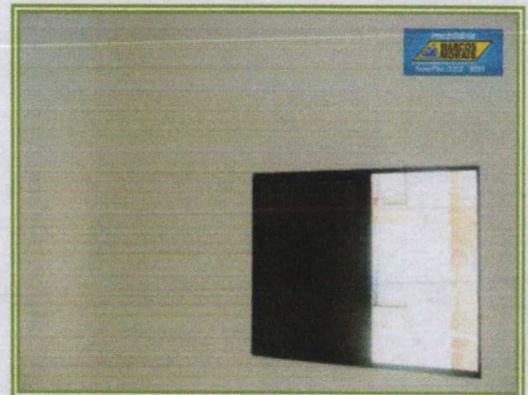
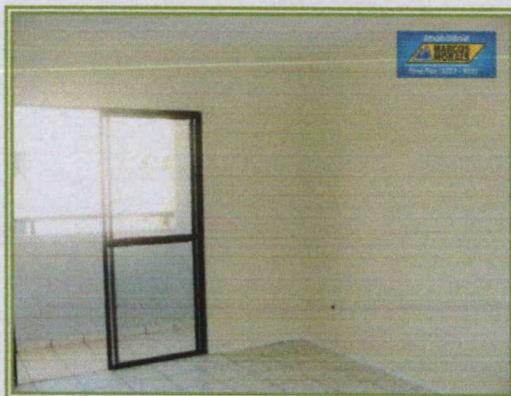
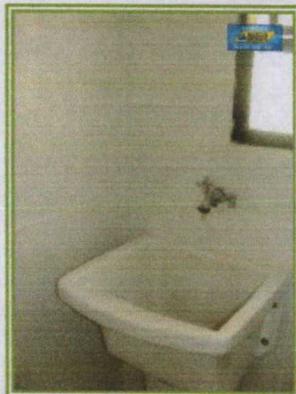
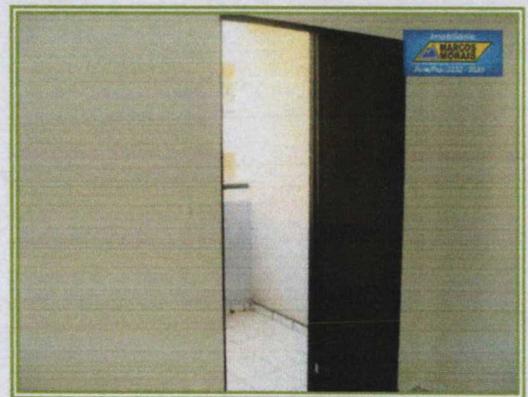
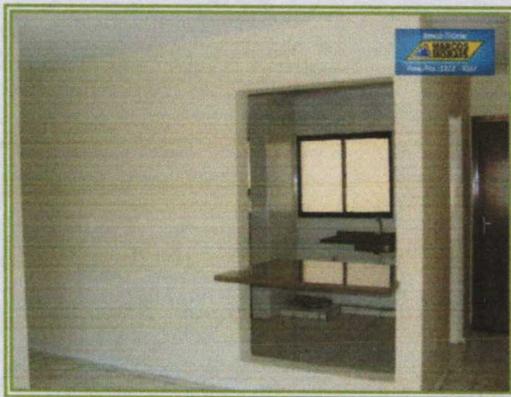
1 Vaga

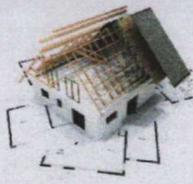
Acabamentos: sem móveis planejados

Valor: R\$ 205.500,00

Site: Marcos Morais Empreendimentos Imobiliários

<https://www.marcosmorais.com.br/imovel/apartamento-de-60-m-jardim-novo-mundo-sorocaba-a-venda-por-r-205-500/API842-DC1?from=sale>





Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

409
T

Elemento 4

Tipo de imóvel: Apartamento - Residencial Morada das Américas

Área Útil: 60 m²

2 Quartos

1 Banheiro

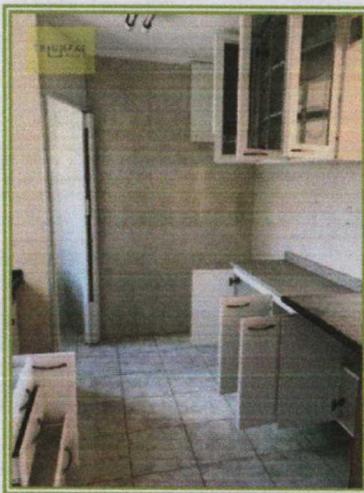
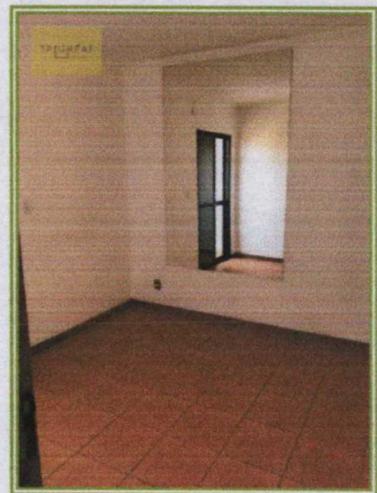
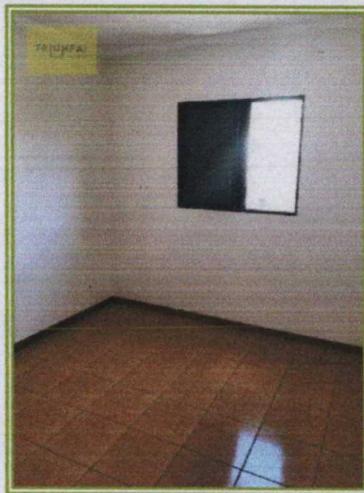
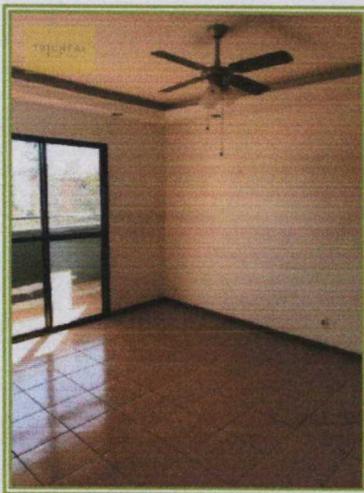
1 Vaga

Acabamentos: armários planejados na cozinha e banheiro

Valor: R\$ 190.000,00

Site: Triunfai Imóveis

<https://www.triunfaimoveis.com.br/imovel/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-59-m-por-r-190-000-00-condominio-morada-das-americas-sorocaba-sp/AP1092-CANI?from=sale>



CA



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

fls. 439

410
D.

Elemento 5

Tipo de imóvel: Apartamento - Residencial Morada das Américas

Área útil: 60 m²

2 Quartos

1 Banheiro

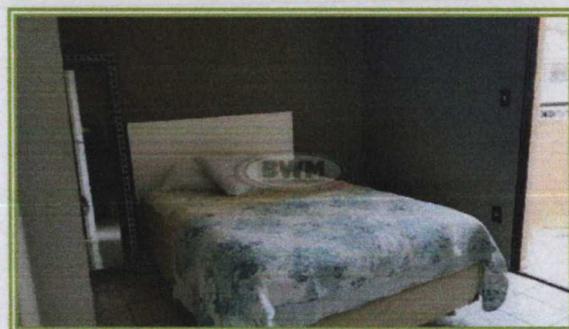
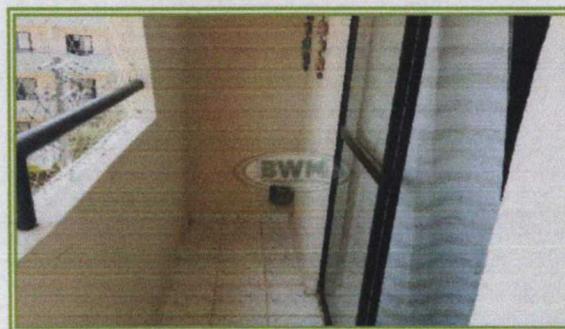
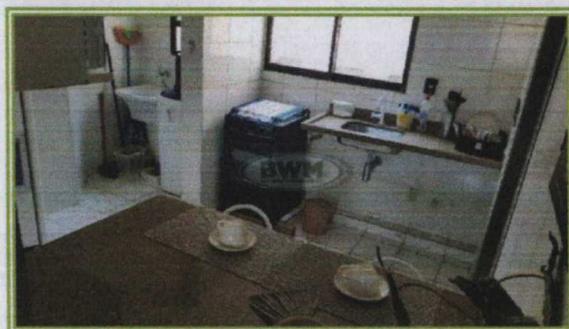
1 Vaga

Acabamentos: sem móveis planejados

Valor: R\$ 230.000,00

Site: BWM Imobiliária

<https://www.bwmimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-62-m-por-r-230-000-00-condominio-morada-das-americas-sorocaba-sp/API786-BWMA?from=sale>



Ch.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

211
D. [Handwritten signature]

Elemento 6

Tipo de imóvel: Apartamento - Residencial Morada das Américas

Área útil: 60 m²

2 Quartos

1 Banheiro

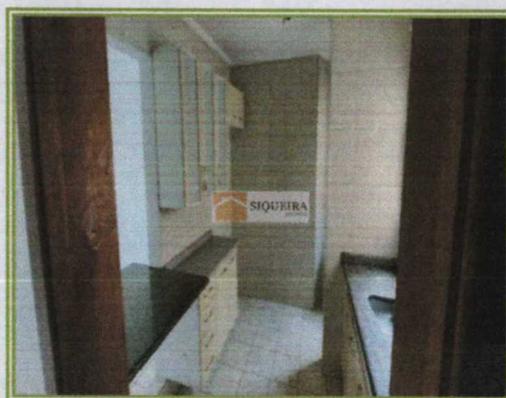
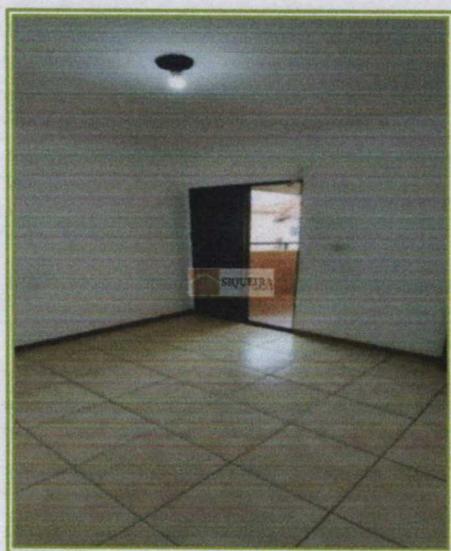
1 Vaga

Acabamentos: armários planejados na cozinha

Valor: R\$ 200.000,00

Site: Siqueira Imóveis

<https://www.siqueiraimovel.com.br/imovel/condominio-moradas-das-americas-apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-60-m-por-200000-jardim-novo-mundo-sorocaba-sp/AP2071-SIQU?from=sale>



[Handwritten signature]



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

412
2

Elemento 7

Tipo de imóvel: Apartamento - Residencial Morada das Américas

Área Útil: 60 m²

2 Quartos

1 Banheiro

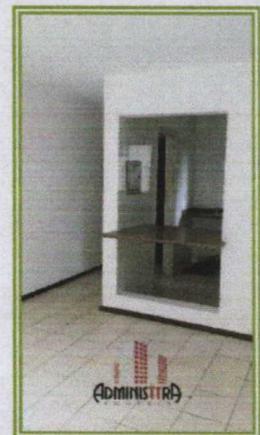
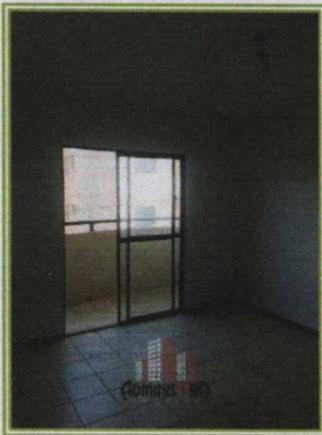
1 Vaga

Acabamentos: sem móveis planejados

Valor: R\$ 202.000,00

Site: Administra Imóveis

<https://www.administtraimoveis.com.br/imovel/1361022-apartamento-a-venda-m-das-americas-sorocaba?operacao=VE&referencia=AP-2361>



CA



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

413
D

Elemento 8

Tipo de imóvel: Apartamento - Residencial Morada das Américas

Área útil: 60 m²

2 Quartos

1 Banheiro

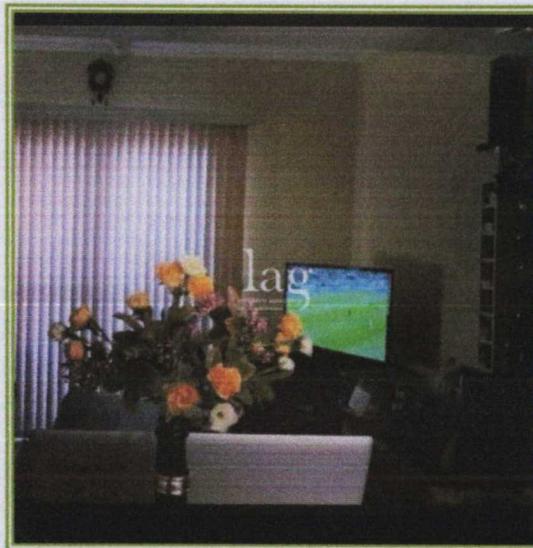
1 Vaga

Acabamentos: sem móveis planejados

Valor: R\$ 205.000,00

Site: LAG Condomínios

<https://www.lagcondominios.com.br/imovel/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-66-m-por-205000-condominio-morada-das-americas-sorocaba-sp/AP2563-LAB?from=sale>



Ch.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

Handwritten signature/initials.

Elemento 9

Tipo de imóvel: Apartamento - Residencial Morada das Américas

Área útil: 60 m²

2 Quartos

1 Banheiro

1 Vaga

Acabamentos: móveis planejados na cozinha e banheiro

Valor: R\$ 215.000,00

Site: Exata Negócios Imobiliários

<https://www.exataimobiliaria.com.br/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-em-sorocaba-sp-cods-ap0167>



Handwritten signature/initials.



Ana Carolina Guitti Videira de Almeida

Engenheira Civil e Perita Judicial

415
D.

Elemento 10

Tipo de imóvel: Apartamento - Residencial Morada das Américas

Área útil: 60 m²

2 Quartos

1 Banheiro

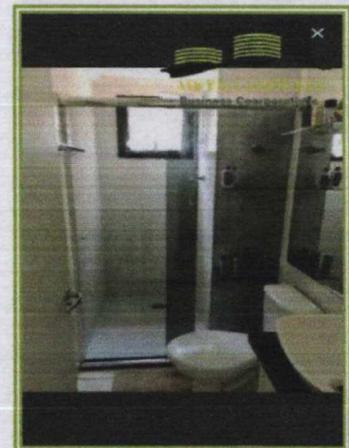
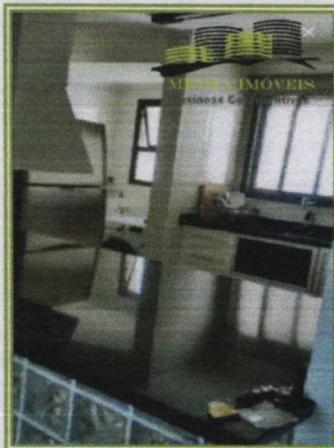
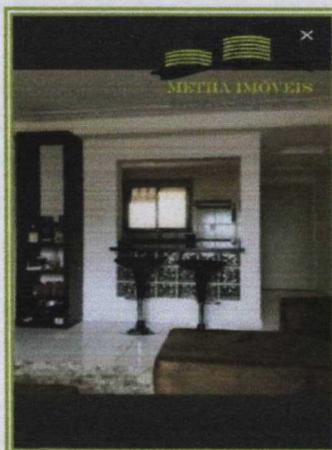
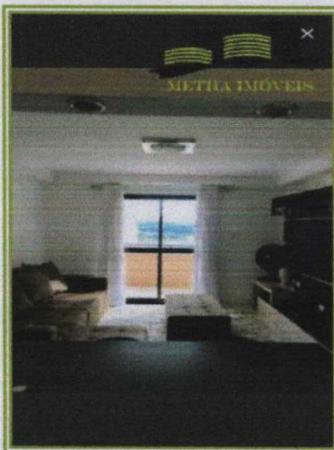
1 Vaga

Acabamentos: móveis planejados em todos os cômodos, revestimentos decorativos

Valor: R\$ 269.000,00

Site: Zap Imóveis

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-jardim-novo-mundo-sorocaba-sp-68m2-id-1037613278/>



Ch.