

**MM(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SOROCABA - SP.**

Processo nº: 1021624-91.2024.8.26.0602

Classe - Assunto: Carta Precatória Cível - Construção
/ Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Requerente: Milton Megaron de Godoy Chapina

Requerido: Evani Lopes Ferreira

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) REGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL 6

3) DILIGÊNCIA PERICIAL.....7

4) METODOLOGIA 7

5) AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....8

6) CONCLUSÃO 10

7) BIBLIOGRAFIA..... 11

8) ENCERRAMENTO..... 11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL F. DE SOUZA, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Protocolo de nº 41204, sob o número WRGT25700175568. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023684-88.2020.8.26.0402 e código BCDUOCER.

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Nomeação como perito judicial:

Aos dez dias de junho 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. JOSÉ ELIAS THEMER DA SÉTIMA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA - SP**, conforme Despacho fls.16 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 de um imóvel urbano Rua Scipioni Landulfo, nº 215, e respectivo terreno correspondente ao lote 05, da Quadra AQ, do Central Parque Sorocaba/SP.

1.3) Atividades Básicas:

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

- Vistoria;
- 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) REGIÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL

2.1) 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 723.682 habitantes, de acordo com o Censo 2022 realizado pelo IBGE, sendo uma capital regional. Possui uma área de 450,38 km².

2.2) Localização do imóvel

O imóvel está localizado na Rua Scipioni Landulfo nº 215, e respectivo terreno correspondente ao lote 05, da Quadra AQ, do Central Parque Sorocaba/SP.

3) DILIGÊNCIA PERICIAL

A diligência pericial, ocorreu no dia 28 de abril de 2025 às 17:30h horário de Brasília, no local fomos recebidos pela senhora Evani Lopes Ferreira e pela senhora Ana Paula Pereira Rodrigues da Cunha, CPF nº 266.285.078-74, aonde a mesma por orientação de sua nobre advogada **não** permitiu que o expert acessasse o interior do imóvel para que pudesse melhor analisa-lo e descrevê-lo.

4) METODOLOGIA

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).**

Como o expert não foi autorizado a acessar o interior do imóvel o mesmo irá avaliando considerando como **situação paradigma.**

Utilizando a ferramenta Google Earth, podemos verificar que o imóvel tem uma área construída aproximada de 182 metros quadrados.



Foto 01: Frente do imóvel

5) 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.

AMOSTRA					
ELEMENTO 01	FONTE	Preço	Área m²	Preço unitário (R\$/m²)	Descrição
	BVM (15) 3211-3000 Rua Scipioni Landulfo, 471 - Central Parque Sorocaba, Sorocaba - SP	R\$ 478.000,00	200,00	R\$ 2.390,00	003 DORMITÓRIOS 02 VAGA DE GARAGEM 02 BANHEIROS CASA TERRELA
ELEMENTO 02	FONTE	Preço	Área m²	Preço unitário (R\$/m²)	Descrição
	CASA BRANCA (15) 93500-3895 Rua Scipioni Landulfo, 471 - Central Parque Sorocaba, Sorocaba - SP	R\$ 510.000,00	171,00	R\$ 2.982,46	02 DORMITÓRIOS 02 BANHEIROS CASA ASSOBRADA
ELEMENTO 03	FONTE	Preço	Área m²	Preço unitário (R\$/m²)	Descrição
	LOPES ROBERTO CURY (15) 99702-5631 Rua Bruno Ferro - Central Parque Sorocaba, Sorocaba - SP	R\$ 505.000,00	144,00	R\$ 3.506,94	04 DORMITÓRIOS 02 BANHEIROS CASA TERRELA
ELEMENTO 04	FONTE	Preço	Área m²	Preço unitário (R\$/m²)	Descrição
	MENDES ORTEGA Rua Bruno Ferro - Central Parque Sorocaba, Sorocaba - SP	R\$ 620.000,00	180,00	R\$ 3.444,44	03 DORMITÓRIOS 03 BANHEIROS ACABAMENTO SIMPLES CASA TERRELA
VALOR MÉDIO M² R\$ 3.080,96					

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

$$VI = AC \times Vu$$

$$VI = 182,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$}/\text{m}^2 \text{ 3.080,96}$$

$$VI = \text{R\$}560.734,72$$

A norma permite que o expert analise o arredondamento do valor encontrado em até 1%, dessa forma, o valor do imóvel é de R\$560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais).

6) CONCLUSÃO

Sendo assim, após a diligência pericial realizada no imóvel e a avaliação mercadológica concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais)**.

7) BIBLIOGRAFIA

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

8) ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é composto de 15 (quinze) 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, 01 de maio de 2025.

Rafael Francisco de Souza

Eng. Civil

CREA SP 5069690101