
EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA

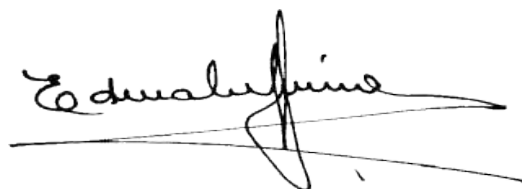
Processo nº. 0016305-04.2020.8.26.0602

EDWARD MALUF JUNIOR, engenheiro civil, registrado sob nº. 060.149.459-2 no CREA-SP, perito nomeado nos autos da ação de “CUMPRIMENTO DE SENTENÇA”, que CONDOMINIO ARAUCARIA promove CATIA REGINA DA SILVA perante este D. Juízo e Cartório, processo nº. 0016305-04.2020.8.26.0602, após ter procedido aos estudos necessários, bem como a vistoria “in loco”, vem respeitosamente apresentar o Laudo de Avaliação - Simplificado.

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 13 de janeiro de 2023.



EDWARD MALUF JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1. IDENTIFICAÇÃO

JUIZO DE DIREITO: 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba	PROCESSO: Nº. 0016305-04.2020.8.26.0602
AÇÃO: Cumprimento de Sentença	ORDEM: -
REQUERENTE: Condomínio Araucária	REQUERIDO: Cátia Regina da Silva
OBJETIVO: Avaliação de apartamento penhorado	

2. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula nº 193.012 do CRI de Sorocaba – fls. 44/46
- Termo de penhora - fls. 53

3. LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Jose Lima Duarte, 160 – Apto 104-bl6A
BAIRRO: Jd. Carandá
MUNICÍPIO: Sorocaba
COMARCA: Sorocaba
ESTADO: São Paulo
OUTROS COMPLEMENTOS: lote nº 72, da quadra CE



4. DILIGÊNCIA

ACOMPANHANTE: Mateus Augusto de Oliveira (filho da requerida)	DATA: 08/09/2022
--	---------------------

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO SÓCIO-ECONÔMICO: Médio/baixo		ZONEAMENTO: Residencial	
USOS PREDOMINANTES: ☐ Residencial unifamiliar ☒ Residencial multifamiliar ☐ Comercial ☐ Industrial	INFRAESTRUTURA URBANA: ☒ Água ☒ Esgoto sanitário ☒ Energia elétrica ☒ Telefone ☒ Pavimentação ☒ Esgoto pluvial ☒ Gás canalizado ☒ Iluminação pública	SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS: ☒ Coleta de lixo ☒ Transp.coletivo ☒ Comércio ☒ Rede Bancária ☒ Escola ☒ Saúde ☒ Segurança ☒ Lazer	

6. EDIFICAÇÃO

TIPO: Apartamento	USO: Residencial	PADRÃO CONSTRUTIVO: popular	IDADE APARENTE: 5 anos	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: regular
Nº. PAVIMENTOS: 04	VAGAS DE GARAGEM: ___ coberta _1_ descoberta	ÁREA CONSTRUÍDA: 47,70 m²		

DIVISÃO INTERNA:
Sala, cozinha/Área de serviço, dois dormitórios e banheiro

ACABAMENTO:
paredes revestidas por argamassa e pintura em tinta látex; sendo as paredes das cozinhas e banheiro revestidos por azulejo, piso revestido por placas cerâmicas; esquadrias de madeira e metal

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?

☒ Sim ☐ Não

Em caso negativo, justifica:

O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparente?

☐ Sim ☒ Não

Caso presente, relacionar:

O imóvel aparenta condições de habitabilidade?

☒ Sim ☐ Não

Em caso negativo, justificar:

8. AVALIAÇÃO

ANÁLISE DE MERCADO:

DESEMPENHO DE MERCADO:
Normal

ABSORÇÃO PELO MERCADO:
Médio

NÚMERO DE OFERTAS:
Baixo

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:

☐ Valorizante
☐ Desvalorizante
☒ Nenhum

METODOLOGIA:

NORMA:
NBR 14.653 / 11

MÉTODO:
Comparativo Direito

Grau de Precisão:
Grau I

Grau de Fundamentação:
Grau I

VALORES:

EQUAÇÃO:
 $V = A \times V_{ut}$

ÁREA DO APARTAMENTO (A)
47,70 m²

VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V_{ut}):
R\$ 1.740,51/m²

VALOR TOTAL (V_T):
R\$ 83.022,32

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais)

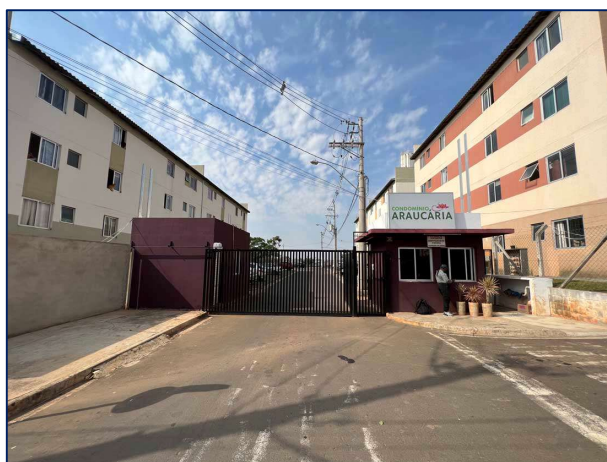
DATA-BASE:

janeiro / 2023

PRAÇA:

Sorocaba

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada condomínio

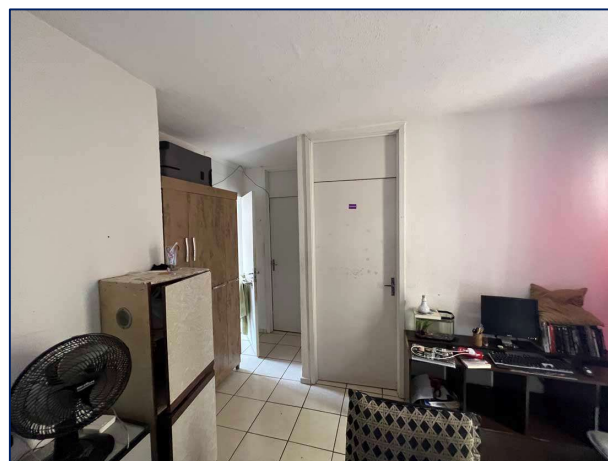
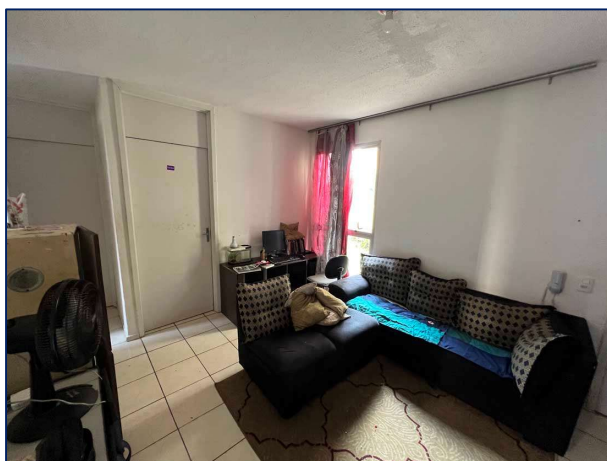
LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Bloco do apartamento

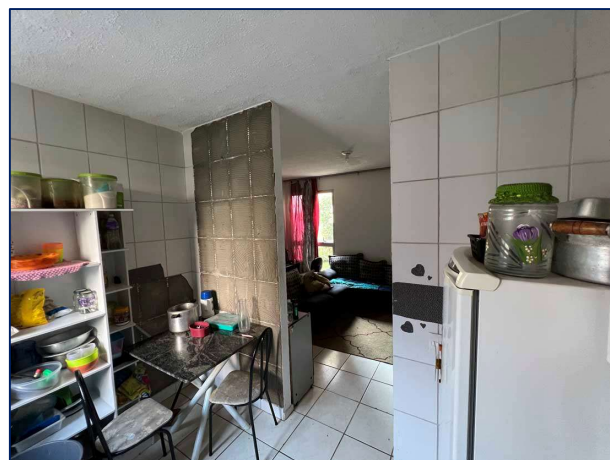
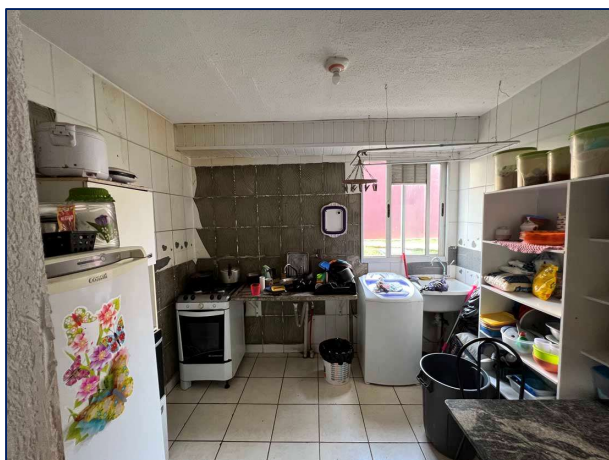


Porta de entrada

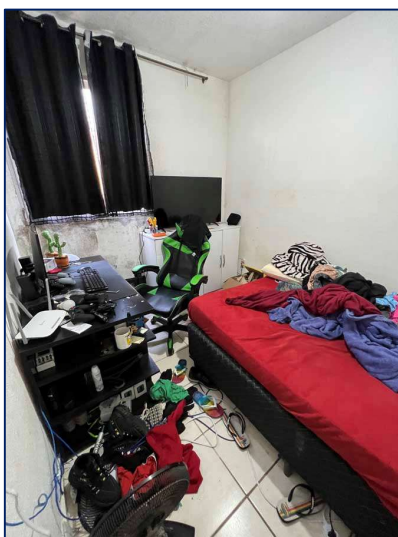


Sala

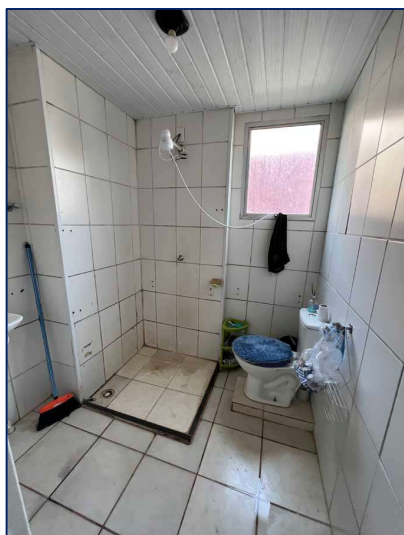
LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Cozinha



Dormitório



Banheiro

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

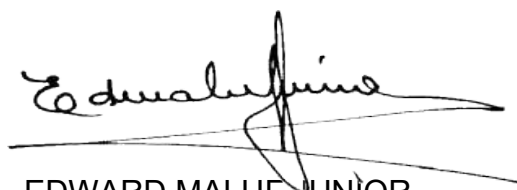
10. CONCLUSÃO:

O valor de mercado do imóvel em lide é de **R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais)**, em janeiro de 2023, para a Praça de Sorocaba/SP.

11. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente Laudo de Avaliação Simplificado, apresentando-o em seis (06) páginas, sendo a última datada e assinada.

Sorocaba, 13 de janeiro de 2023



EDWARD MALUF JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE/SP