

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DA 06ª VARA CÍVEL DA COMARCA E FORO DE
SOROCABA – SP

LAUDO PERICIAL de ENGENHARIA

Avaliação de Imóvel Urbano

Processo Digital nº: 0046426-69.2007.8.26.0602

Classe/Assunto: Execução Hipotecária do Sistema Financeiro de Habitação –

Espécies de Contratos

Exequente: Larcky Sociedade de Crédito Imobiliário SA

Executado: José Nardini Filho e outro

Perito Nomeado: Eng. Sílvio José Maffei

- Avaliação de Imóvel Urbano

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI, perito engenheiro nomeado nos autos presentes, tendo terminado o seu trabalho técnico de engenharia, vem a Vossa presença apresentar o laudo pericial anexado ao processo.

Da mesma forma, vem o perito requerer digno-se esse Meritíssimo Juízo a liberar os honorários periciais depositados pelo exequente para o presente fim (fls. 331), com depósito na conta corrente do perito, conforme mandado de levantamento eletrônico – MLE, protocolado na sequência do presente laudo pericial.

Nos presentes termos,

Sorocaba, 17 de junho de 2024

ENGo. SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
Perito nomeado
CREA 0685037240/SP

LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA

1. DO OBJETIVO
2. DA VISTORIA
3. DAS CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS E NORMATIVAS
4. DAS RESPOSTAS AOS QUESITOS DAS PARTES
5. DA CONCLUSÃO
6. DO ENCERRAMENTO

1. DO OBJETIVO

O presente laudo pericial tem por objetivo instruir os autos de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro de Habitação, que tramitam na 6a. Vara Cível da Comarca de Sorocaba, a mando do Meritíssimo Juiz de Direito, **a fim de realizar avaliação de imóvel urbano** objeto da presente ação (item específico Avaliação de Apartamento Residencial Urbano); autos esses sob o n. 0046426-69.2007.8.26.0602, onde tem-se Larcky Sociedade de Crédito Imobiliário SA como parte exequente e José Nardini Filho e outro, como parte executada.

2. DA VISTORIA

Para o bom e fiel desempenho do mandato que lhe foi determinado, compareceu o perito ao imóvel do executado, situado na Rua José Carlos Pascoal, n. 387, Edifício Jasmin, Bairro Central Parque, Município de Sorocaba/SP, dia 06/06/2024.

No transcorrer dos dias seguintes da data da perícia *in loco* o perito realizou as pesquisas de mercado de venda de imóveis e imóveis comercializados semelhantes ao presente, tanto no próprio condomínio quanto na região e bairros de entorno.

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

O apartamento em questão (n. 21, do executado) estava vazio e fechado, não havendo ocupantes no imóvel, segundo informações da síndica e dois moradores do edifício. De qualquer forma, essa situação em nada prejudicou a presente avaliação pericial, visto o perito ter efetuado vistoria *in loco* de apartamento semelhante ao avaliando (apto. 31), nesta mesma data da presente perícia, com autorização e acompanhamento direto da proprietária desse imóvel, juntamente com a síndica do edifício.

Acompanhou a diligência pericial a Sra. Raíssa Bezerra, síndica profissional do edifício Jasmin, que estava no prédio para resolver suas situações ordinárias quando o perito chegou para a diligência. Essa pessoa conhecia muito bem as instalações prediais e o apartamento objeto da presente vistoria técnica. Além da síndica citada acima, o perito também conversou com dois moradores do edifício.

As pessoas acima citadas da síndica, além dos moradores, prestaram todas as informações requisitadas pelo perito, além de fazerem as observações que acharam pertinentes.

O perito percorreu as instalações/áreas comuns do prédio em questão, além do apartamento inspecionado, semelhante ao do executado. Fotografias foram tiradas pelo perito tanto do apartamento inspecionado quanto de algumas das áreas comuns do prédio. Os acompanhantes do perito, durante a diligência, foram prestando todas as informações requisitadas pelo perito, além de terem tido plena liberdade de fazer todas as colocações que acharam pertinentes expressar. Após as vistorias no condomínio, o perito visualizou algumas ruas do bairro para conhecer suas benfeitorias, comércios existentes, construções, entre outros.

Importante informar a esse Meritíssimo Juízo que as partes envolvidas na presente lide foram contatadas previamente pelo perito, via e-mail, com fim de informar data, horário e local da diligência para, em querendo, acompanhar os trabalhos técnicos periciais. Ambas não compareceram. A síndica e os dois moradores estavam nas instalações quando da ocorrência. Abaixo, reprodução do e-mail enviado às partes.

Perícia no Processo 0046426.2007 da 6a Vara Cível de Sorocaba

De: SÍLVIO JOSÉ MAFFEI (sjmaffei@yahoo.com.br)
Para: kleistdavid@hotmail.com; kleist&costa@aasp.org.br;
costa.joaobatista@yahoo.com.br; lestevaux@ig.com.br

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

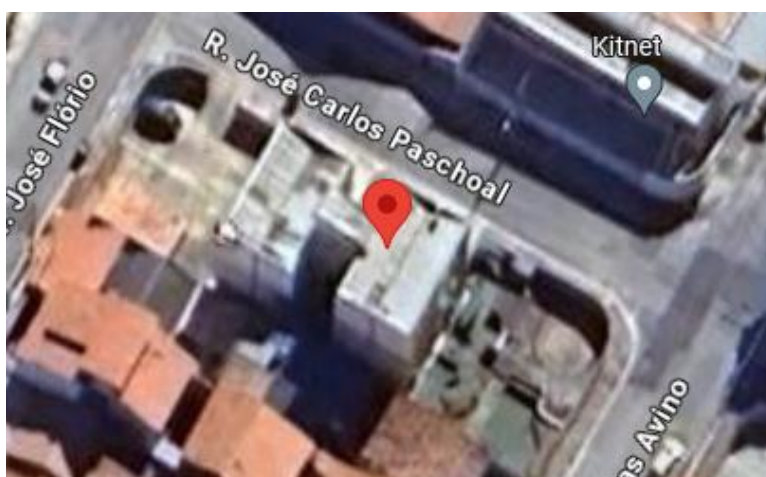
Data: domingo, 2 de junho de 2024 às 07:33 BRT

Bom dia,

Informo que a perícia no processo 0046426-69.2007.8.26.0602 (Larcky Sociedade de Crédito Imobiliário X José Nardini Filho e outro) será realizada no dia 06/06/2024, às 13h00, nas dependências prediais da Rua José Carlos Paschoal, 387, n. 48, Ala A, apto. 21, Ed. Jasmin, Bairro Central Parque - Sorocaba.

Caso consigam acesso ao próprio apto ou a outro semelhante seria de grata valia para a presente avaliação técnica.

Eng. Maffei
Perito Nomeado.



SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

Imagem acima: Copiadas do Google Maps. Marcadas pelo pingô vermelho com bolinha preta em seu centro, em duas vistas de planta, localização do Edifício Jasmin, Bairro Central Parque, Sorocaba, local do imóvel (apartamento) pertencente ao executado, objeto da presente perícia de engenharia de avaliação. Trata-se de um prédio vertical em forma de condomínio residencial, que ocupa área em bairro/localização, com situação tanto residencial, principal predominância, quanto comercial, com prédio único de médio porte e padrão de construção. Nas ruas de entorno podem ser encontrados alguns comércios variados, como mercados de bairro, açougues, padarias, academias, farmácias, escolas, posto de saúde, entre outros.

Abaixo, duas imagens mais antigas de fachadas do Edifício Jasmim. Atualmente pintadas e reparadas em diversas áreas.



3. DAS CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS E NORMATIVAS

No presente trabalho técnico de engenharia de avaliação residencial urbana, foram utilizadas como parâmetros técnico e normativo as seguintes normas técnicas nacionais:

NBR's – ABNT 14.653-1 / 14.653-2 / 15.575 e Norma de Inspeção Predial Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE Nacional.

3.1. Classificação quanto ao Nível de Inspeção Predial:

. Nível 1

Inspeção Predial realizada em edificações com baixa complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos.

Normalmente empregada em edificações com planos de manutenção muito simples ou inexistentes.

A Inspeção Predial nesse nível é elaborada por profissionais habilitados em uma especialidade.

Comentário Técnico: a presente inspeção técnico/pericial levou em consideração o nível 1 de classificação, em razão das características do imóvel em questão, principalmente por se tratar de avaliação de valor de comercialização de imóvel e não de análises construtivas/estruturais de falhas e anomalias ou assemelhados.

3.2. Critério e Método de Inspeção Predial:

A elaboração de inspeção predial baseia-se na análise de valores patrimoniais do apartamento objeto de avaliação, diante das condições técnicas de uso do bem imóvel.

A análise do presente caso consiste na identificação e classificação do imóvel em questão em seus diversos componentes de inclusão na edificação predial, quanto ao seu uso, funcionalidade, atrativos, interesse externo de mercado, entre outros valores mercadológicos.

Comentário Técnico: No presente caso, a inspeção pericial focou na identificação acima citada, dentre outros parâmetros de desempenho funcional imobiliário definidos na ABNT NBR 15575.

O Método a ser empregado consiste em:

- Determinação do nível de inspeção (acima expresso);
- Verificação e análise da documentação (utilizados os documentos anexados aos autos, além dos dados colhidos nas pesquisas de mercado no próprio condomínio e nas imediações no próprio bairro e de entorno);
- Obtenção de informações dos usuários, responsáveis, proprietários e gestores das edificações (entrevistados a síndica e dois moradores, que mantinham pleno conhecimento do condomínio e do próprio imóvel avaliando);
- Vistoria dos tópicos constantes na listagem de verificação (vide no transcorrer do presente item);
- Classificação das funcionalidades do imóvel constatadas nos itens vistoriados, comparadas com a documentação examinada (vide no transcorrer do presente item);
- Classificação e análise dos valores imobiliários de mercado (vide no transcorrer do presente e seguinte item).

Consoante o desenvolvimento dos itens abordados acima, a inspeção predial deverá ser planejada conforme o tipo da edificação, consideradas suas características construtivas, qualidade da documentação entregue ao inspetor e nível de inspeção a ser realizado.

O planejamento da vistoria deverá ter início com uma entrevista com o responsável da edificação (síndico, administrador ou gestor predial – no presente caso, com os três citados acima), com abordagem dos aspectos cotidianos do uso e da funcionalidade do imóvel.

Comentário Técnico: Determinado o método de trabalho, juntamente com o nível de ação a ser empregado, como o foi em parte realizado durante a diligência pericial *in loco* e, no complemento final, nas presentes análises técnicas para elaboração deste laudo técnico, passa o perito a tecer comentários específicos sobre avaliação de bens e análise de valores de imóvel urbano, abaixo expostos.

3.3. Avaliação de Bens / Procedimento Geral / Imóvel Urbano

Abaixo, está transcrito alguns tópicos das duas normas técnicas que foram

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

mais seguidas pelo perito para realizar o presente trabalho técnico de avaliação de engenharia de valores (14653-1 e 14653-2), no que se refere a procedimentos, metodologia e avaliação mercadológica propriamente dita:

Esta parte da NBR 14653 visa consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens.

1 Objetivo

Esta parte da NBR 14653 fixa as diretrizes para avaliação de bens, quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

7 Atividades Básicas

7.1 Requisição da documentação

Cabe ao engenheiro de avaliações solicitar ao contratante ou interessado o fornecimento da documentação relativa ao bem, necessária à realização do trabalho.

7.2 Conhecimento da documentação

7.2.1 É recomendável que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do engenheiro de avaliações seja tomar conhecimento da documentação disponível.

7.3 Vistoria do bem avaliando

7.3.1 Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria.

7.3.2 A vistoria deve ser efetuada pelo engenheiro de avaliações com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.

7.4 Coleta de dados

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

7.4.1 Aspectos Quantitativos

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado.

7.6 Tratamento dos dados

Os dados devem ser tratados para obtenção de modelos de acordo com a metodologia escolhida.

7.7 Identificação do valor de mercado

7.7.1 Valor de mercado do bem

A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado,

7.7.2 Diagnóstico do mercado

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
 ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
 e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

8 Metodologia aplicável

8.1 Generalidades

8.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.1 Documentação

Reportar-se a 7.1 e 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.3 Vistoria

Além do disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, observar, no que couber, o descrito em

7.3.1 a 7.3.5

7.3.1 Caracterização da região

8.1 Procedimentos gerais

8.1.1 Observar 7.5 da ABNT NBR 14653-1:2001.

8.1.2 Quando couber e o objetivo for a identificação do valor de mercado, é recomendável que sejam apresentadas considerações quanto ao aproveitamento eficiente do imóvel.

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

8.2.1.1 Planejamento da pesquisa

8.2.1.2 Identificação das variáveis do modelo

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

8.2.1.4.3 Tratamento científico

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

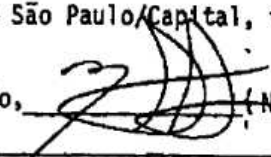
Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo engenheiro de avaliações, tais como redes neurais artificiais, regressão espacial e análise envoltória de dados, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
 ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
 e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

Todos os itens acima expressos, além de vários outros inseridos na norma foram seguidos pelo perito no presente caso, desde os requisitos da documentação (anexadas aos autos), até os itens relacionados com coleta de dados de mercado e escolha da metodologia de avaliação, no caso, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em razão da farta oferta de imóveis para venda semelhantes ao imóvel avaliando no próprio residencial onde está inserido o executado e em prédios condominiais semelhantes e no mesmo bairro e entorno do avaliando.

3.3.1. Dados do Imóvel Avaliando (apto. 21, do n. 387 do Edifício Jasmin, Central Parque, Sorocaba/SP)

SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS	
SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO	
MATRÍCULA	FOLHA
37.526	01
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
O oficial _____	
Sorocaba, 14 de julho de 1.988.-	
IMÓVEL:- UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por Apartamento nº 21, localizado no 2º Andar ou 3º pavimento, Ala "A", do Edifício "JASMIM", sito a Rua José Carlos Pascoal, nº 387, nesta Cidade, com a área útil de 44,5025 metros quadrados, área comum de 47,588125m²., total de 92,090625m²., fração ideal de 6,25% no terreno e demais coisas de uso comum. Ao Apto. cabe uma vaga na garagem coletiva do condomínio. Faz frente em parte com o hall e escadaria do andar e em parte com a área livre entre esta ala e a ala B; lado direito tomando-se por base a respectiva estrada, com parte do estacionamento que da frente para a Rua José Carlos Pascoal, lado esquerdo com apartamento de final 2 e, fundos com a área de estacionamento descoberto. INSCRIÇÃO CADASTRAL:- nº 33-14-93-0273-00-009-3-58 REGISTRO ANTERIOR:- R. 5/m. 25.488 de ordem, deste livro e Cartório.- PROPRIETÁRIA:- OGAWA & IWAZAKI - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade Comercial, com sede em São Paulo/Capital, inscrita no CGC/MF. sob o nº --- 43.901.867/0001-20.- O escrevente autorizado,  (Nicanor Fogaça Neto).K.	

Na matrícula do imóvel avaliando, acima reproduzida, pode-se ver algumas das características do apartamento, quais sejam, dimensões, disposição, confrontos. Entretanto, para uma correta avaliação do bem, segundo a norma o avaliador deve levar em consideração o prédio, as benfeitorias, a vizinhança e o bairro onde está inserido o imóvel, para se ter um posicionamento ampliado de todas as interferências externas que determinam no valor de mercado de um imóvel urbano.

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

Dessa forma, o perito refletirá aqui no presente trabalho técnico de avaliação as principais características externas ao apartamento propriamente dito, formadoras do preço de mercado do imóvel em questão.

1) Do Prédio e do Condomínio onde está inserido o apartamento objeto da presente avaliação:

- Construção em concreto armado e alvenaria, contendo dois blocos internos de apartamentos, em prédio único construtivo, sendo esse com cinco pavimentos; dezesseis apto (onde está inserido o apto. avaliando);
- Localizado bem próximo (entre dois e quatro quarteirões/quadras de distância) a avenidas e ruas com diversificado espectro de comércio e áreas de lazer, além de escolas, mercados, academias, lojas e praças;
- Prédio que se encontra com suas fachadas frontal e laterais em estado de boa conservação, com seu interior (áreas comuns) bem cuidadas, limpas, pintadas, com pisos cerâmicos, de argamassa e de concreto e acabamentos em geral predial em bom estado de conservação nas áreas internas e externas;
- Garagens para autos, na prática com individualização de uma vaga numerada por apartamento. Sem vinculação escriturada ao imóvel;
- Escadaria para acesso aos pavimentos dos andares superiores ao térreo em bom estado de conservação (o apartamento avaliando está instalado no segundo andar do prédio);
- Condomínio possuidor de portão eletrônico e fechamento por portas e portões para a calçada e área comum interna. Possui sistema de gás encanado e uma construção tipo edícula para guarda de materiais e sala para reuniões dos condôminos.

2) Do Entorno e do Bairro onde está inserido o Edifício Jasmin:

- Ruas e avenidas asfaltadas, com áreas para estacionamento de autos;
- Amplas calçadas para pedestres revestidas;
- Existência de guias e sarjetas;
- Arborização dispersa pelo bairro, luz elétrica, água e esgoto encanado;
- Gás encanado;
- Área urbanizada, com ordenamento urbano;
- Coleta pública de lixo urbano;
- Posto público de saúde no bairro;
- Vias de tráfego sinalizadas, transporte público;
- No bairro existem comércio pequenos e médios em diversos pontos, como mercados, farmácias, postos de combustíveis e lojas de conveniência, padarias, lanchonetes, escolas, entre outros.

Tratava-se de um bairro amplamente voltado para imóveis em prédios condominiais de baixa altura e residências térreas e assobradadas, predominantemente de moradias fixas (não para temporada).

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D

e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br



- Fotografias do prédio tiradas pelo perito quando da diligência *in loco*.

3.3.2. Dados de Coleta das Amostras de Mercado da Área do Imóvel Avaliando (para uso nos cálculos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)

Apartamentos semelhantes ao avaliando, todos em forma residencial, sendo alguns no mesmo prédio habitacional onde postado o apto avaliando.

. Apto avaliando – características básicas: contendo dois dormitórios; um banheiro completo; cozinha e área de serviços; sala de estar; hall de distribuição; mantendo área privativa interna de 44,5025m². A garagem, apesar de individualizada (há vagas para todos os apartamentos, uma para cada) não está vinculada de forma escriturada ao imóvel.

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

Escolhidos pelo perito apartamentos amostras no mesmo condomínio residencial e em condomínios assemelhados ao qual está inserido o avaliando, para se ter um comparativo que expresse a realidade do valor de mercado a ser conseguido ao final dos cálculos (informações abaixo recolhidas durante a diligência, no mesmo e em prédios do bairro e conferidas tais informações com sites de vendas de imóveis – imovelweb e vivareal).

O perito não utilizou apenas imóveis do mesmo condomínio/prédio Jasmin como amostras, para seguir o mandamento normativo, que é o de ampliar a busca pelo valor macro de mercado do imóvel avaliando e não restringir essa busca a apenas um mesmo ambiente predial, o que retiraria do resultado de valor final o fator influência entorno/bairro.

- Dessa forma, o perito já faz uma inicial homogeneização de valores, quando realiza uma homogeneização de amostras de imóveis para venda e comercializados, todos semelhantes ao ora avaliando. Abaixo o perito apresenta os imóveis amostra utilizados para o cálculo do valor de mercado do avaliando:

- 1) Apto. no mesmo Edifício Residencial do avaliando: preço de oferta à vista = R\$ 159.000,00. Mesma metragem e layout ao do avaliando. Valor Unitário V.U. (valor de oferta/metragem privativa total) = R\$ 3.572,83/m²;
 - 2) Apto. no mesmo Edifício Residencial do avaliando: preço de oferta à vista = R\$ 140.000,00. Mesma metragem e layout ao do avaliando. V.U. = R\$ 3.145,89/m²;
 - 3) Apto. no mesmo Edifício Residencial do avaliando: preço de oferta à vista = R\$ 170.000,00. Mesma metragem e layout ao do avaliando. V.U. = R\$ 3.820,01/m²;
 - 4) Apto. no mesmo Edifício Residencial do avaliando: preço de oferta à vista = R\$ 185.000,00. Mesma metragem e layout ao do avaliando. V.U. = R\$ 4.157,07/m²;
- . Amostras de outros condomínios residenciais, sendo apartamentos semelhantes ao avaliando, no mesmo bairro e em bairros circunvizinhos:
- 5) Apto. Condomínio Residencial, Rua José Totora, n. 641, Bairro Central Parque, Sorocaba – 2 dorms., 1 banho, 1 vaga. Área privativa 45,00 m². Preço de oferta: R\$ 155.000,00. V.U. R\$ 3.444,44;

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
 ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
 e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

- 6) Apto. Condomínio Residencial, Rua José Totorá, n. 641, Bairro Central Parque, Sorocaba – 2 dorms., 1 banho, 1 vaga. Área privativa 45,00 m². Preço de oferta: R\$ 150.000,00. V.U. R\$ 3.333,33;
- 7) Apto. Condomínio Residencial, Rua José Totorá, n. 641, Bairro Central Parque, Sorocaba – 2 dorms., 1 banho, 1 vaga. Área privativa 45,00 m². Preço de oferta: R\$ 158.000,00. V.U. R\$ 3.511,11;
- 8) Apto. Condomínio Residencial, Rua José Totorá, n. 349, Bairro Central Parque, Sorocaba – 2 dorms., 1 banho, 1 vaga. Área privativa 44,00 m². Preço de oferta: R\$ 155.000,00. V.U. R\$ 3.522,72;
- 9) Apto. Condomínio Residencial, Rua Francisco Camargo César, n. 114, Bairro Central Parque, Sorocaba – 2 dorms., 1 banho, 1 vaga. Área privativa 41,00 m². Preço de oferta: R\$ 159.000,00. V.U. R\$ 3.878,05;
- 10) Apto. Condomínio Residencial, Rua Francisco Camargo César, n. 114, Bairro Central Parque, Sorocaba – 2 dorms., 1 banho, 1 vaga. Área privativa 50,00 m². Preço de oferta: R\$ 170.000,00. V.U. R\$ 3.400,00;
- 11) Apto. Condomínio Residencial, Rua Comendador Vicente do Amaral, n. 940, Bairro Jd. Guarujá, Sorocaba – 2 dorms., 1 banho, 1 vaga. Área privativa 50,00 m². Preço de oferta: R\$ 150.000,00. V.U. R\$ 3.000,00;
- 12) Apto. Condomínio Residencial, Rua Comendador Vicente do Amaral, n. 940, Bairro Jd. Guarujá, Sorocaba – 2 dorms., 1 banho, 1 vaga. Área privativa 50,00 m². Preço de oferta: R\$ 159.000,00. V.U. R\$ 3.180,00;

3.3.3. Cálculo do Valor de Mercado do Imóvel Avaliando (Método Comparativo Direto – já homogeneizado inicial e parcialmente na escolha das amostras)

$$R\$ 41.965,45 / 12 \text{ amostras} = R\$ 3.497,12/m^2.$$

Tem-se que o perito considera as amostras com grau de confiança elevada, já que previamente homogeneizada nas escolhas das amostras, devido suas baixas oscilações quando comparados o valor de oferta por m², localização e facilidades apresentadas.

Em razão do acima explicitado, aplicar-se-á às amostras um Desvio Padrão de 10% = R\$ 3.497,12 + - 10% = Valores dentro da curva de aceitação entre: R\$ 3.846,83 / R\$ 3.147,41;

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
 ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
 e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

Excluídas amostras, pois fora da curva de aceitação: 02, 04, 09 e 11.

- Recalculando valor do m2 com as amostras dentro da curva de aceitação;
 das 12, 08 amostras foram aceitas para recálculo do valor do m2:

Média dos V.U. (valores unitários) das amostras, com descarte dos valores fora da curva de limites inferior e superior (10%): Eliminadas quatro amostras, pois fora da curva de aceitação dentro da homogeneização final de valores.

Somatório das oito amostras dentro da curva para cálculo do valor do m2 homogeneizado = R\$ 27.784,44 / 8 amostras dentro da curva de aceitação = R\$ 3.473,06 (valor homogeneizado final).

Observação: concretizou-se a constatação inicial do perito quanto às baixas oscilações de valores de ofertas, visto os valores por m2 de antes e após homogeneização estarem muito próximos, indicando que as duas homogeneizações efetuadas foram eficazes para se chegar ao valor monetário final da metragem quadrada do imóvel avaliando.

V.U. homogeneizado do m2 do Apto. Avaliando = R\$ 3.473,06

Valor Final de Avaliação de comercialização do Imóvel Avaliando = V.U. Homogeneizado x Área privativa do imóvel;

Apto. 21 do Edifício Jasmin
 $R\$ 3.473,06 \times 44,5025 \text{ m}^2 = R\$ 154.559,85$

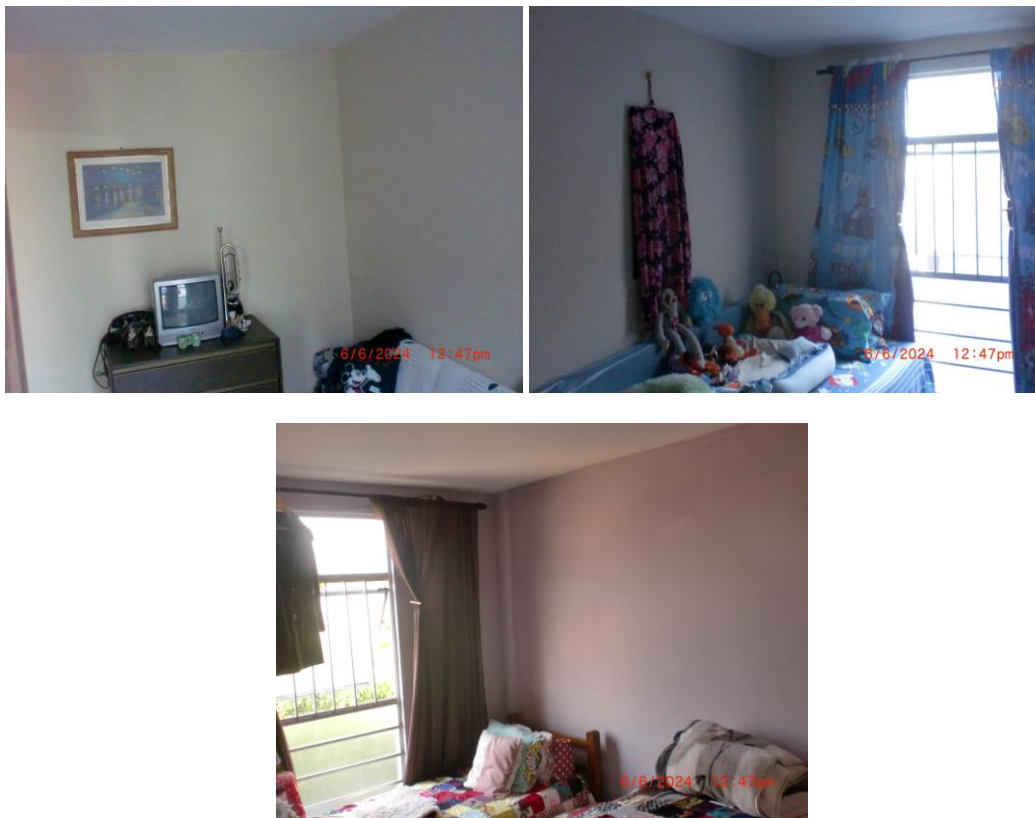
Valor Final de Avaliação do Imóvel = R\$ 154.559,85
para a presente data

(Cento e cinquenta e quatro mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e oitenta e cinco centavos)

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
 ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
 e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

3.3.4. Imagens de apartamento semelhante ao avaliando, no mesmo Edifício Jasmin, Rua José Carlos Pascoal, 387, Central Parque – Sorocaba/SP



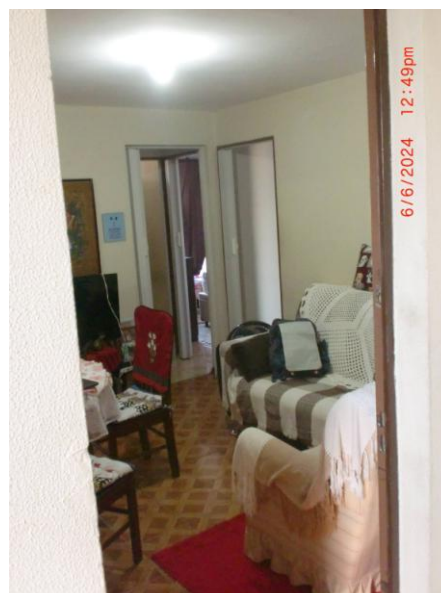
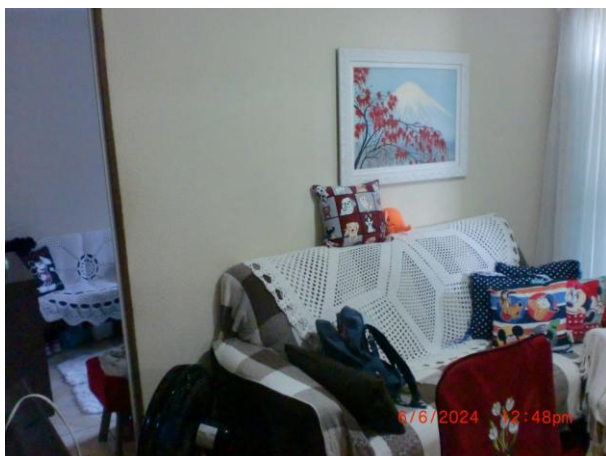
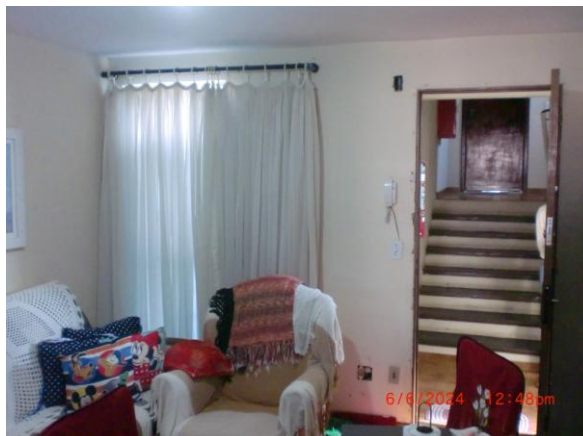
Fotos acima: dos dois dormitórios do imóvel semelhante ao avaliando (superiores de um e inferior do outro)



Fotos acima: na ordem, banheiro, cozinha e área de serviços do imóvel semelhante ao avaliando.

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br



Fotos acima: sala do apartamento, em três perspectivas diferentes, sendo a superior mostrando a escadaria do prédio através da porta aberta.

4. DAS RESPOSTAS AOS QUESITOS DAS PARTES

As partes não apresentaram quesitos para serem respondidos pelo perito.

SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
ENGENHEIRO CIVIL/SANITARISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA 0685037240/D
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br

5. DA CONCLUSÃO

Diante das análises técnicas e documentais nos itens anteriores expostas todas baseadas em normas técnicas nacionais, **CONCLUI** o perito seu laudo pericial da seguinte forma:

Valor Final de Avaliação do presente Imóvel

R\$ 154.559,85

(Cento e cinquenta e quatro mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e oitenta e cinco centavos), para a presente data

6. DO ENCERRAMENTO

Certo de haver cumprido a missão que lhe foi confiada por esse Meritíssimo Juízo, encerra o perito o presente laudo pericial, que segue protocolado com fim de anexação aos autos, em um total de dezoito folhas.

Sorocaba, 17 de junho de 2024

ENGo. SÍLVIO JOSÉ MAFFEI
Perito nomeado
CREA 0685037240/SP
e-mail: sjmaffei@yahoo.com.br