

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP

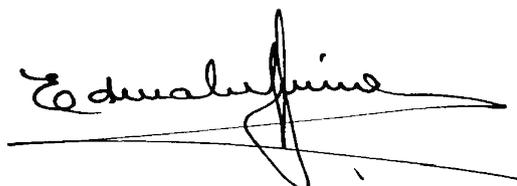
Processo nº. 0014093-10.2020.8.26.0602

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 ELAINE DE FATIMA DE COSTA OLIVEIRA promove contra CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e JULIANA MEDEIROS MACHADO, perante este D. Juízo e Cartório, processo nº. 0014093-10.2020.8.26.0602, 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, 30 de julho de 2024.



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: 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba	PROCESSO: Nº. 0014093-10.2020.8.26.0602
AÇÃO: Cumprimento de Sentença	ORDEM: -
REQUERENTE: Elaine de Fatima de Costa Oliveira	REQUERIDO: Caixa Econômica Federal e Outro
OBJETIVO: Avaliação de apartamento	

2. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula nº 157.262 do CRI de Sorocaba – fls. 58/60

3. LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Genésio Rodrigues, 100 - ap.123 bl.01
BAIRRO: Caguaçú
MUNICÍPIO: Sorocaba
COMARCA: Sorocaba
ESTADO: São Paulo
OUTROS COMPLEMENTOS: Condomínio Altos do Ipanema I



4

DILIGÊNCIA

ACOMPANHANTE: Bedenaque de Freitas (inquilino do imóvel) Tamires Ryzuk (Assistente Técnica da Caixa Econômica Federal)	DATA: 16/07/2024
--	---------------------

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO SOCIOECONÔMICO: Médio/baixo	ZONEAMENTO: Residencial	
USOS PREDOMINANTES: <input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencial multifamiliar <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial	INFRAESTRUTURA URBANA: <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS: <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> Transp.coletivo <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Saúde <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer

6. EDIFICAÇÃO

TIPO: Apartamento	USO: Residencial	PADRÃO CONSTRUTIVO: popular	IDADE APARENTE: 12 anos	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: regular
Nº. PAVIMENTOS: 03	VAGAS DE GARAGEM: __ coberta	_1_ descoberta	ÁREA CONSTRUÍDA: 49,45 m ²	

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

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

7. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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

Em caso negativo, justificar:

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

MÉTODO:

Comparativo Direito

Grau de Precisão:

Grau I

Grau de Fundamentação:

Grau I

VALORES:

EQUAÇÃO:

 $V = A \times V_{ut}$

ÁREA DO APARTAMENTO (A)

49,45 m²VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V_{ut}):R\$ 2.353,37/m²VALOR TOTAL (V_T):

R\$ 116.374,14

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

R\$ 116.000,00 (cento e dezesseis mil reais)

DATA-BASE:

julho / 2024

PRAÇA:

Sorocaba

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Portaria de acesso ao condomínio

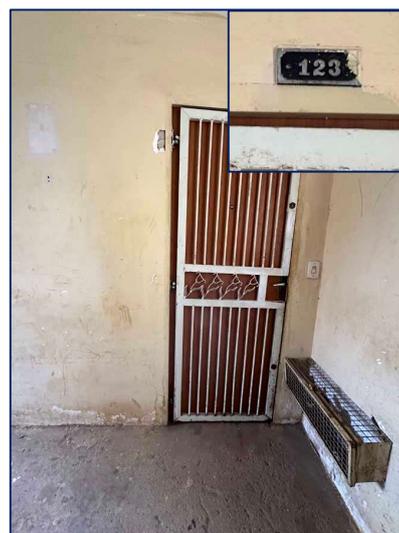
LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO



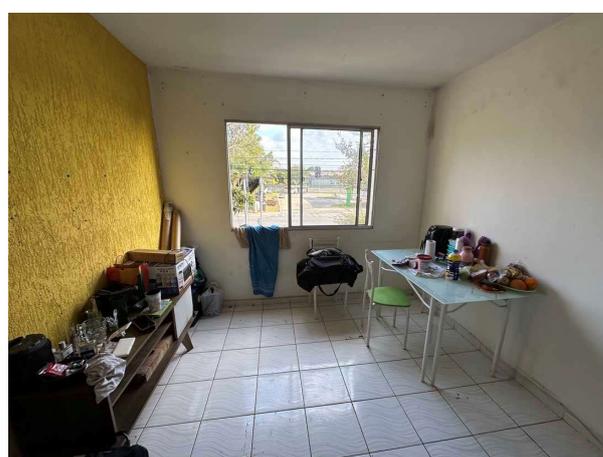
Bloco de localização do apartamento



Escada de acesso ao pavimento 1



Porta de acesso ao imóvel



Sala

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



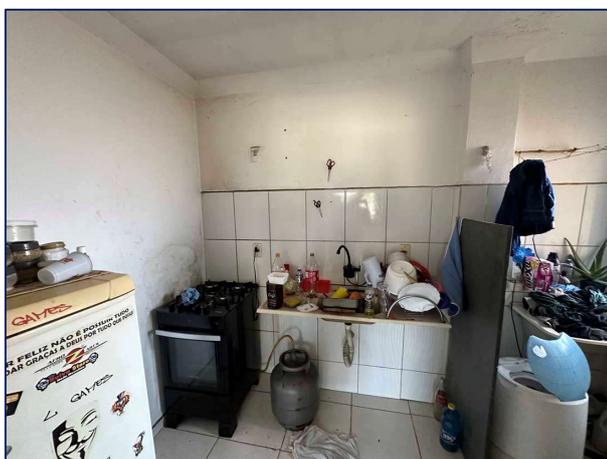
Dormitório 1



Banheiro



Dormitório 2



Cozinha/Área de Serviço

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



Garagem

10. QUESITOS:

Da requerente (fls. 149/150)

1. Queira o Sr. Perito descrever tecnicamente o bem imóvel pertencente à parte Requerida?
R.: *Trata-se de um apartamento de padrão popular composto de dois dormitórios, sala, cozinha/ área de serviços e uma vaga descoberta de garagem, localizado a Rua Genésio Rodrigues, 100 - ap.123 bl.01 - Condomínio Altos do Ipanema I*
2. Queira o Sr. Perito informar se existe projeto de engenharia, arquitetura e de urbanização do Conjunto Residencial?
R.: *Visto trata-se de um empreendimento multifamiliar habitado, o local teve sua aprovação pela municipalidade portanto, existe projeto.*
3. Queira o Sr. Perito descrever, especifica e tecnicamente, quais foram as reformas, ampliações, melhorias e obras feitas pela parte Requerida? Quem fez? Quando Fez? Quanto tempo levou? Quais os materiais e serviços despendidos? Quais os valores pagos pela parte Requerida?
R.: *Não há evidencias de reforma ou ampliações no local.*
4. Queira o Sr. Perito descrever qual o valor despendido com as reformas, ampliações, melhorias e obras feitas pela Requerida?
R.: *Não há evidencias de reforma ou ampliações no local.*
5. Queira o Sr. Perito informar se as reformas, ampliações, melhorias e obras feitas pela Requerida são de natureza necessária, útil ou voluptuária? Quais? Onde? Por qual razão?
R.: *Não há evidencias de reforma ou ampliações no local.*
6. Queira o Sr. Perito informar se as reformas, ampliações, melhorias e obras feitas pela Requerida valorizaram o próprio bem imóvel, unidade imobiliária ou apartamento? De forma financeira? Quanto? Quais? Onde? Por qual razão? De forma social, habitual ou usual, também?
R.: *Não há evidencias de reforma ou ampliações no local.*

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

7. Queira o Sr. Perito informar se as reformas, ampliações, melhorias e obras feitas pela Requerida são removíveis? A remoção pode acarretar a destruição do bem imóvel, benfeitoria e acessório? Quanto? Quais? Onde? Por qual razão?

R.: *Não há evidências de reforma ou ampliações no local.*

8. Queira o Sr. Perito informar se as obras feitas pela Requerida aumentaram o valor econômico dos imóveis pertencentes ao citado empreendimento imobiliário, condomínio ou conjunto residencial? Quanto? Quais? Onde? Por qual razão?

R.: *Não há evidências de reforma ou ampliações no local.*

9. Queira o Sr. Perito informar se foi realizada vistoria e avaliação in loco no apartamento ou no interior da unidade privativa da parte Requerida?

R.: *Sim, foi realizada vistoria "In loco" no apartamento.*

10. Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

R.: *Sem necessidade.*

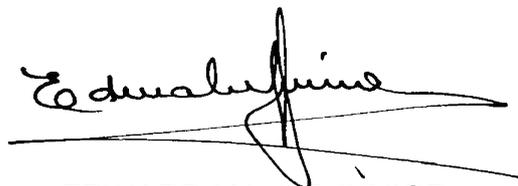
11. CONCLUSÃO:

O valor de mercado do imóvel em lide é de **R\$ 116.000,00 (cento e dezesseis mil reais)**, em julho de 2024, para a Praça de Sorocaba/SP.

12. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente Laudo de Avaliação Simplificado, apresentando-o em sete (07) páginas, sendo a última datada e assinada.

Sorocaba, 30 de julho de 2024



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