

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP

Processo nº 0030501-72.2003.8.26.0602

TIAGO PETRUZ, engenheiro civil, CREA-SP nº 5063802580, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos supramencionado, que Banco VR S/A promove contra Viação Nossa Senhora da Ponte Ltda e outros.

Após ter executado os estudos necessários, vem apresentar perante Vossa Excelência o **Lauda Técnico**.

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 21 de junho de 2024

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580

I. CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

De perícia dos imóveis situados à Rua Tereza Lopes, nº: 55, 75, 85, 87, 87-1 (fundos), 87-2, 87-3 (fundos), 87-4, 87-5, 87-6, 95 e 105. Bairro Vila Haro, Sorocaba / SP, para apuração do real valor no mercado.

II. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante a vistoria: Levantamentos junto aos autos, matrículas dos imóveis e trena eletrônica marca Bosch.

III. DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel situado à Rua Tereza Lopes, nº: 55, 75, 85, 87, 87-1 (fundos), 87-2, 87-3 (fundos), 87-4, 87-5, 87-6, 95 e 105. Bairro Vila Haro, Sorocaba / SP, visando elucidar o valor atual de venda dos imóveis em questão.

Na vistoria, verificou-se sua idade aparente. Analisou-se seu estado de conservação, as possíveis avarias, benfeitorias e a qualidade do material utilizado. Também se levou em consideração o valor do m² (metro quadrado) da região, o comércio local, condução, localização e demais infraestruturas do bairro, balizando assim o perito às conclusões presentes neste laudo.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que o imóvel está regularizado junto aos órgãos municipais e em condições ideais de comercialização instantânea.

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

IV. DA METRAGEM DO IMÓVEL

LOCAL	ÁREA (m²)	
TERRENO: Rua Tereza Lopes, 105	8,50 x 25,00 = 212,50 (MATRÍCULA 76112)	
TERRENO: Rua Tereza Lopes, 87, 87-2, 87-4, 87-5, 87-6	382,70 (MATRÍCULA 76111)	
TERRENO: Rua Tereza Lopes, 95	4,60 x 20,50 = 94,30 (MATRÍCULA 76110)	
TERRENO: Rua Tereza Lopes, 55	15,00 x 30,00 = 450,00 (MATRÍCULA 76109)	
TERRENO: Rua Tereza Lopes, 75 e 85	9,00 x 30,00 = 270,00 (MATRÍCULA 25056)	
TERRENO: Rua Tereza Lopes, 87-3	04,00 x 12,00 = 48,00 (MATRÍCULA 8737)	
TERRENO: Rua Tereza Lopes, 87-1	04,00 x 13,00 = 52,00 (MATRÍCULA 8736)	
BENFEITORIAS	Medidas (m)	Total (m²)
Rua Tereza Lopes, 105	-	134,00
Rua Tereza Lopes, 87, 87-2, 87-4, 87-5, 87-6	-	280,13
Rua Tereza Lopes, 95	-	74,10
Rua Tereza Lopes, 55	-	569,00
Rua Tereza Lopes, 75 e 85	-	111,40
Rua Tereza Lopes, 87-3	-	52,60
Rua Tereza Lopes, 87-1	-	54,10

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

Os imóveis consistem em residências unifamiliares térreas, com exceção do imóvel de número 55 – barracão comercial. Os imóveis estão com suas benfeitorias comprometidas e estão desapropriados. O único imóvel habitado é o de número 75.

Estrutura em concreto armado e cobertura com estrutura de madeira. Método executivo aplicado para todos os imóveis.

Houve sinais de que adentraram enquanto vazios – furtos de rede elétrica / hidráulica, louças e metais.

Também se notou que existem trincas / rachaduras nos imóveis. Seus respectivos telhados estão totalmente comprometidos. Cabe mencionar que será necessária avaliação aprofundada para estas particularidades. Devido a isto, será aplicada uma grande % (porcentagem) de depreciação no cálculo de suas respectivas benfeitorias.

V. DA LOCALIZAÇÃO

A região de localização do imóvel em questão está inserida na zona urbana de Sorocaba / SP.

Através de análise visual feita “in loco”, características que atribuem ao local o status econômico-social médio, com propensão de assim permanecer em longo prazo.

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

Esta região é dotada de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação domiciliar e pública, fornecimento de água, captação de esgoto domiciliar e águas pluviais, guias e sarjetas. Deslocamento facilitado para outras localidades do município, com transporte público em sua locomoção.

VI. ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda.

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

Para avaliação, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores objetivando uma avaliação preciosa. É importante observar as condições do imóvel; as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, o comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que com base nas amostras encontradas, será utilizado a aplicação do Método Comparativo Direto para chegar-se ao valor de mercado dos terrenos, e o Método Evolutivo para o valor das benfeitorias. Após cálculos apresentados nos anexos deste laudo, chega-se à conclusão de que o valor dos imóveis é de:

- RUA TEREZA LOPES, 105: R\$ 280.000,00;
- RUA TEREZA LOPES, 87, 87-1, 87-2, 87-3, 87-4, 87-5, 87-6: R\$ 700.000,00;
- RUA TEREZA LOPES, 95: R\$ 140.000,00;
- RUA TEREZA LOPES, 55: R\$ 640.000,00;
- RUA TEREZA LOPES, 75 e 85: R\$ 330.000,00.

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO - TERRENO

**ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO
- TERRENO**

ANEXO III – MÉTODO EVOLUTIVO - BENFEITORIAS

ANEXO IV – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO V – FOTOGRAFIAS

ANEXO VI – ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENO

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

ANEXO I**PESQUISA DE MERCADO – TERRENO**

Nº	BAIRRO	SUÍTES	Nº VAGAS	Valor Unitário (R\$)	ÁREA (m²)	VALOR (R\$)
1	VILA HORTÊNCIA	-	-	957,85	261,00	250.000,00
2	VILA HORTÊNCIA	-	-	1.500,00	300,00	450.000,00
3	VILA HORTÊNCIA	-	-	1.458,33	192,00	280.000,00
4	VILA HORTÊNCIA	-	-	1.182,80	186,00	220.000,00
5	VILA HORTÊNCIA	-	-	983,33	300,00	295.000,00
6	VILA HORTÊNCIA	-	-	1.152,07	217,00	250.000,00
7	VILA HORTÊNCIA	-	-	812,50	240,00	195.000,00

ANEXO II

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TERRENO

- RUA TEREZA LOPES, 105:

MÉDIA ARITMÉTICA

- **MÉDIA ARITMÉTICA = Soma do valor do m² das amostras / nº de amostras.**

$$\text{R\$ } 8.046,88 / 07 = \text{R\$ } 1.149,55$$

- **Valor do terreno = Área total do terreno x valor do m² médio obtido**

$$212,50 \times \text{R\$ } 1.149,55 = \text{R\$ } 244.279,37$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa. (Amostra 2 e 7).

- **MÉDIA HOMOGENEIZADA = Soma do valor m² das amostras (descontando as amostras citadas acima) / novo nº de amostras:**

$$\text{R\$ } 5.734,38 / 05 = \text{R\$ } 1.146,88$$

- **Valor do terreno = 212,50 x R\$ 1.146,88 = R\$ 243.712,00**

- **Valor Estimado: R\$ 245.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Serão eliminadas, as amostras que **não** se encontram no intervalo entre + 20% (R\$ 1.379,46) e - 20% (R\$ 919,64) da média aritmética.

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 4.276,05 / 04 = **R\$ 1.069,01**

- **Valor do terreno = 212,50 x 1.069,01 = R\$ 227.165,16**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 229.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 206.500,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 250.000,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 200.000,00**

- **RUA TEREZA LOPES, 87, 87-1, 87-2, 87-3, 87-4, 87-5, 87-6**

MÉDIA ARITMÉTICA

- **MÉDIA ARITMÉTICA = Soma do valor do m² das amostras / nº de amostras.**

$$\text{R\$ } 8.046,88 / 07 = \text{R\$ } 1.149,55$$

- **Valor do terreno = Área total do terreno x valor do m² médio obtido**

$$482,70 \times \text{R\$ } 1.149,55 = \text{R\$ } 554.887,78$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa. (Amostra 2 e 7).

- **MÉDIA HOMOGENEIZADA = Soma do valor m² das amostras (descontando as amostras citadas acima) / novo nº de amostras:**

$$\text{R\$ } 5.734,38 / 05 = \text{R\$ } 1.146,88$$

- **Valor do terreno = 482,70 x R\$ 1.146,88 = R\$ 553.598,98**

- **Valor Estimado: R\$ 555.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Serão eliminadas, as amostras que **não** se encontram no intervalo entre + 20% (R\$ 1.379,46) e - 20% (R\$ 919,64) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 4.276,05 / 04 = **R\$ 1.069,01**

- **Valor do terreno = 482,70 x 1.069,01 = R\$ 516.011,13**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 520.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 468.000,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 572.000,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 475.000,00**

- **RUA TEREZA LOPES, 95**

MÉDIA ARITMÉTICA

- **MÉDIA ARITMÉTICA = Soma do valor do m² das amostras / nº de amostras.**

$$R\$ 8.046,88 / 07 = \mathbf{R\$ 1.149,55}$$

- **Valor do terreno = Área total do terreno x valor do m² médio obtido**

$$94,30 \times R\$ 1.149,55 = \mathbf{R\$ 108.402,56}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa. (Amostra 2 e 7).

- **MÉDIA HOMOGENEIZADA = Soma do valor m² das amostras (descontando as amostras citadas acima) / novo nº de amostras:**

$$R\$ 5.734,38 / 05 = R\$ 1.146,88$$

- **Valor do terreno = 94,30 x R\$ 1.146,88 = R\$ 108.150,78**
- **Valor Estimado: R\$ 109.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Serão eliminadas, as amostras que **não** se encontram no intervalo entre + 20% (R\$ 1.379,46) e - 20% (R\$ 919,64) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 4.276,05 / 04 = **R\$ 1.069,01**

- **Valor do terreno = 94,30 x 1.069,01 = R\$ 100.807,64**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 101.500,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 91.500,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 111.500,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 95.000,00**

- **RUA TEREZA LOPES, 55**

MÉDIA ARITMÉTICA

- **MÉDIA ARITMÉTICA = Soma do valor do m² das amostras / nº de amostras.**

$$\text{R\$ } 8.046,88 / 07 = \text{R\$ } 1.149,55$$

- **Valor do terreno = Área total do terreno x valor do m² médio obtido**

$$450,00 \times \text{R\$ } 1.149,55 = \text{R\$ } 517.297,50$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa. (Amostra 2 e 7).

- **MÉDIA HOMOGENEIZADA = Soma do valor m² das amostras (descontando as amostras citadas acima) / novo nº de amostras:**

$$\text{R\$ } 5.734,38 / 05 = \text{R\$ } 1.146,88$$

- **Valor do terreno = 450,00 x R\$ 1.146,88 = R\$ 516.096,00**
- **Valor Estimado: R\$ 520.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Serão eliminadas, as amostras que **não** se encontram no intervalo entre + 20% (R\$ 1.379,46) e - 20% (R\$ 919,64) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 4.276,05 / 04 = **R\$ 1.069,01**

- **Valor do terreno = 450,00 x 1.069,01 = R\$ 481.054,50**

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 485.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 436.500,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 530.000,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 445.000,00**

- **RUA TEREZA LOPES, 75 e 85**

MÉDIA ARITMÉTICA

- **MÉDIA ARITMÉTICA = Soma do valor do m² das amostras / nº de amostras.**

$$\text{R\$ } 8.046,88 / 07 = \text{R\$ } 1.149,55$$

- **Valor do terreno = Área total do terreno x valor do m² médio obtido**

$$270,00 \times \text{R\$ } 1.149,55 = \text{R\$ } 310.378,50$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa. (Amostra 2 e 7).

- **MÉDIA HOMOGENEIZADA = Soma do valor m² das amostras (descontando as amostras citadas acima) / novo nº de amostras:**

$$\text{R\$ } 5.734,38 / 05 = \text{R\$ } 1.146,88$$

- **Valor do terreno = 270,00 x R\$ 1.146,88 = R\$ 309.657,60**

- **Valor Estimado: R\$ 310.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

MÉDIA PONDERADA

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Serão eliminadas, as amostras que **não** se encontram no intervalo entre + 20% (R\$ 1.379,46) e - 20% (R\$ 919,64) da média aritmética.

MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 4.276,05 / 04 = **R\$ 1.069,01**

- **Valor do terreno** = 270,00 x 1.069,01 = **R\$ 288.632,70**

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 290.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 261.000,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 319.000,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 265.000,00**

ANEXO III - MÉTODO EVOLUTIVO – BENFEITORIAS

- **RUA TEREZA LOPES, 105:**
- **VALOR DA BENFEITORIA**

- **Valor Benfeitoria = Custo x Fator Correção**

$$\text{Custo} = (\text{Área Edificada} \times \text{CUB}_{(\text{maio 2024, sem desoneração R1-B})}) \times 1,10$$

$$\text{Valor da Benfeitoria} = 134,00 \times \text{R\$ } 1.946,91 \times 1,10 = \text{R\$ } 286.974,53$$

- Depreciação da Benfeitoria

De acordo com a Vida útil dos imóveis, estabelecida por Bureau Of Internal Revenue, a vida útil estimada de uma casa de alvenaria é de 65 anos, e que a idade aparente do imóvel vistoriado é de 35 anos, temos:

$$65 \text{ anos} \rightarrow 100\%$$

$$35 \text{ anos} \rightarrow x$$

Portanto a Idade em % de Vida é de 53,85%.

Com este dado, utiliza-se a tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

Considerado por este perito, o estado de conservação como “Reparos Importantes”, temos uma depreciação aplicável de 72,30%.

Portanto o valor da Benfeitoria é:

- **Valor Benfeitoria com Correção Aplicada:**

$$\text{R\$ } 286.974,53 \times 0,277 = \text{R\$ } 79.491,94$$

$V_i = V_t + V_b$, onde:

V_i = Valor do Imóvel; V_t = Valor do Terreno; V_b = Valor da benfeitoria.

Substituindo as variáveis, temos:

$$V_i = 200.000,00 + 79.491,94$$

$$V_i = \text{R\$ } 279.491,94$$

- **Valor Arbitrado = R\$ 280.000,00**

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

- **RUA TEREZA LOPES, 87, 87-1, 87-2, 87-3, 87-4, 87-5, 87-6**
- **VALOR DA BENFEITORIA**

- **Valor Benfeitoria = Custo x Fator Correção**

$$\text{Custo} = (\text{Área Edificada} \times \text{CUB}_{(\text{maio 2024, sem desoneração R1-B})}) \times 1,10$$

$$\text{Valor da Benfeitoria} = 386,83 \times \text{R\$ } 1.946,91 \times 1,10 = \text{R\$ } 828.435,51$$

- Depreciação da Benfeitoria

De acordo com a Vida útil dos imóveis, estabelecida por Bureau Of Internal Revenue, a vida útil estimada de uma casa de alvenaria é de 65 anos, e que a idade aparente do imóvel vistoriado é de 35 anos, temos:

$$65 \text{ anos} \rightarrow 100\%$$

$$35 \text{ anos} \rightarrow x$$

Portanto a Idade em % de Vida é de 53,85%.

Com este dado, utiliza-se a tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

Considerado por este perito, o estado de conservação como “Reparos Importantes”, temos uma depreciação aplicável de 72,30%.

Portanto o valor da Benfeitoria é:

- **Valor Benfeitoria com Correção Aplicada:**

$$\text{R\$ } 828.435,51 \times 0,277 = \text{R\$ } 229.476,64$$

$V_i = V_t + V_b$, onde:

V_i = Valor do Imóvel; V_t = Valor do Terreno; V_b = Valor da benfeitoria.

Substituindo as variáveis, temos:

$$V_i = 475.000,00 + 229.476,64$$

$$V_i = \text{R\$ } 704.476,64$$

- **Valor Arbitrado = R\$ 700.000,00**

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

- **RUA TEREZA LOPES, 95**
- **VALOR DA BENFEITORIA**

- **Valor Benfeitoria = Custo x Fator Correção**

$$\text{Custo} = (\text{Área Edificada} \times \text{CUB}_{(\text{maio 2024, sem desoneração R1-B})}) \times 1,10$$

$$\text{Valor da Benfeitoria} = 74,10 \times \text{R\$ } 1.946,91 \times 1,10 = \text{R\$ } 158.692,63$$

- Depreciação da Benfeitoria

De acordo com a Vida útil dos imóveis, estabelecida por Bureau Of Internal Revenue, a vida útil estimada de uma casa de alvenaria é de 65 anos, e que a idade aparente do imóvel vistoriado é de 35 anos, temos:

$$65 \text{ anos} \rightarrow 100\%$$

$$35 \text{ anos} \rightarrow x$$

Portanto a Idade em % de Vida é de 53,85%.

Com este dado, utiliza-se a tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

Considerado por este perito, o estado de conservação como “Reparos Importantes”, temos uma depreciação aplicável de 72,30%.

Portanto o valor da Benfeitoria é:

- **Valor Benfeitoria com Correção Aplicada:**

$$\text{R\$ } 158.692,63 \times 0,277 = \text{R\$ } 43.957,86$$

$V_i = V_t + V_b$, onde:

V_i = Valor do Imóvel; V_t = Valor do Terreno; V_b = Valor da benfeitoria.

Substituindo as variáveis, temos:

$$V_i = 95.000,00 + 43.957,86$$

$$V_i = \text{R\$ } 138.957,86$$

- **Valor Arbitrado = R\$ 140.000,00**

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

- **RUA TEREZA LOPES, 55**
- **VALOR DA BENFEITORIA**

- **Valor Benfeitoria = Custo x Fator Correção**

$$\text{Custo} = (\text{Área Edificada} \times \text{CUB}_{\text{(maio 2024, sem desoneração GI)}}) \times 1,10$$

$$\text{Valor da Benfeitoria} = 569,00 \times \text{R\$ } 1.132,98 \times 1,10 = \text{R\$ } 709.132,18$$

- Depreciação da Benfeitoria

De acordo com a Vida útil dos imóveis, estabelecida por Bureau Of Internal Revenue, a vida útil estimada de uma casa de alvenaria é de 65 anos, e que a idade aparente do imóvel vistoriado é de 35 anos, temos:

$$65 \text{ anos} \rightarrow 100\%$$

$$35 \text{ anos} \rightarrow x$$

Portanto a Idade em % de Vida é de 53,85%.

Com este dado, utiliza-se a tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

Considerado por este perito, o estado de conservação como “Reparos Importantes”, temos uma depreciação aplicável de 72,30%.

Portanto o valor da Benfeitoria é:

- **Valor Benfeitoria com Correção Aplicada:**

$$\text{R\$ } 709.132,18 \times 0,277 = \text{R\$ } 196.429,61$$

$V_i = V_t + V_b$, onde:

V_i = Valor do Imóvel; V_t = Valor do Terreno; V_b = Valor da benfeitoria.

Substituindo as variáveis, temos:

$$V_i = 445.000,00 + 196.429,61$$

$$\text{Vi} = \text{R\$ } 641.429,61$$

$$\text{Valor Arbitrado} = \text{R\$ } 640.000,00$$

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

- **RUA TEREZA LOPES, 75 e 85**

- **VALOR DA BENFEITORIA**

- **Valor Benfeitoria = Custo x Fator Correção**

$$\text{Custo} = (\text{Área Edificada} \times \text{CUB}_{(\text{maio 2024, sem desoneração R1-B})}) \times 1,10$$

$$\text{Valor da Benfeitoria} = 111,40 \times \text{R\$ } 1.946,91 \times 1,10 = \text{R\$ } 238.574,35$$

- **- Depreciação da Benfeitoria**

De acordo com a Vida útil dos imóveis, estabelecida por Bureau Of Internal Revenue, a vida útil estimada de uma casa de alvenaria é de 65 anos, e que a idade aparente do imóvel vistoriado é de 35 anos, temos:

$$65 \text{ anos} \rightarrow 100\%$$

$$35 \text{ anos} \rightarrow x$$

Portanto a Idade em % de Vida é de 53,85%.

Com este dado, utiliza-se a tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

Considerado por este perito, o estado de conservação como “Reparos Importantes”, temos uma depreciação aplicável de 72,30%.

Portanto o valor da Benfeitoria é:

- **Valor Benfeitoria com Correção Aplicada:**

$$\text{R\$ } 238.574,35 \times 0,277 = \text{R\$ } 66.085,09$$

$V_i = V_t + V_b$, onde:

V_i = Valor do Imóvel; V_t = Valor do Terreno; V_b = Valor da benfeitoria.

Substituindo as variáveis, temos:

$$V_i = 265.000,00 + 66.085,09$$

$$V_i = \text{R\$ } 331.085,09$$

$$\text{Valor Arbitrado} = \text{R\$ } 330.000,00$$

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

ANEXO IV**Planta de Localização (Google Maps)**

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

ANEXO V**FOTOGRAFIAS**

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

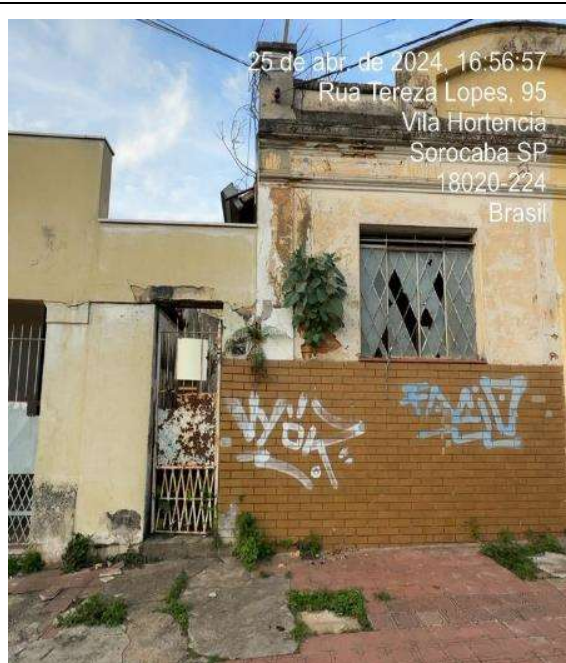


Foto 05 – Fachada Frontal: número 87

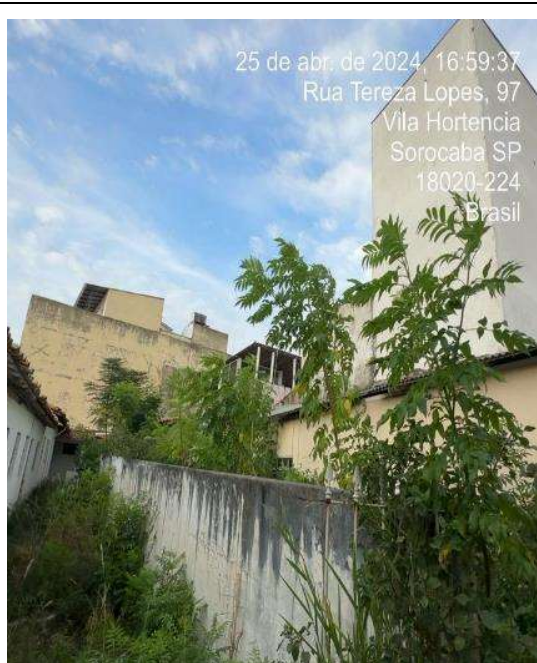


Foto 06 – Vista interna: número 87



Foto 07 – Ambiente Interno: número 87

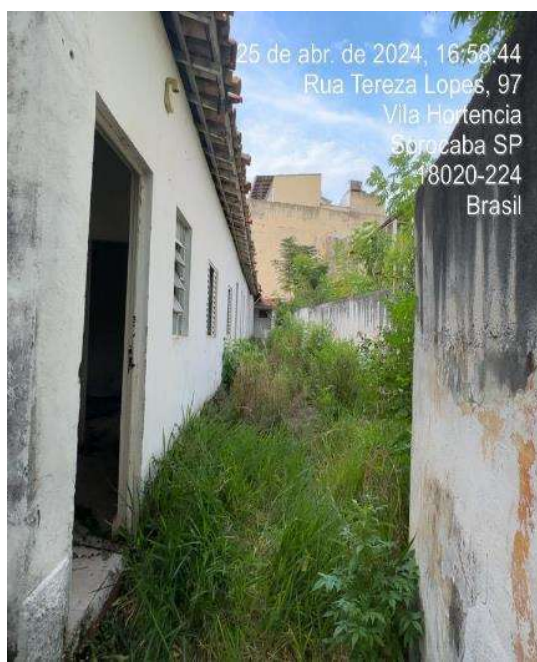


Foto 08 – Vista interna: número 87

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

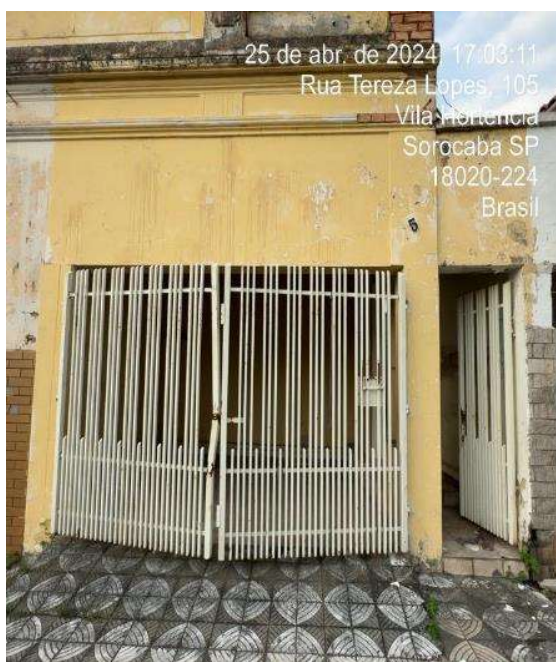


Foto 09 – Fachada Frontal: número 95



Foto 10 – Ambiente interno: número 95



Foto 11 – Ambiente interno: número 95

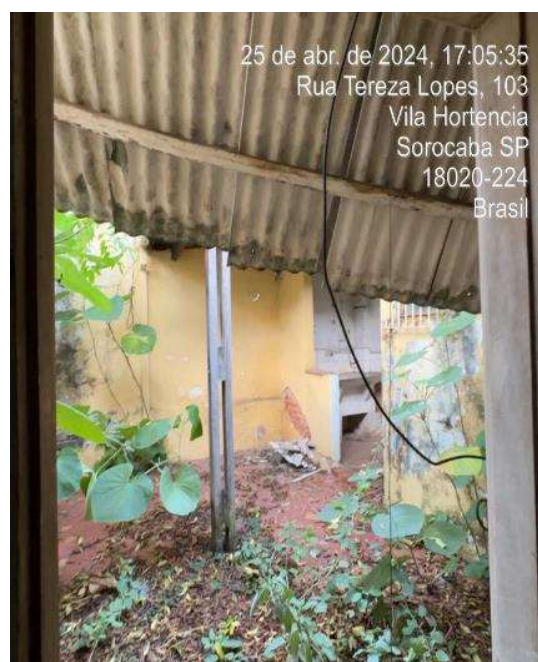


Foto 12 – Área posterior: número 95

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

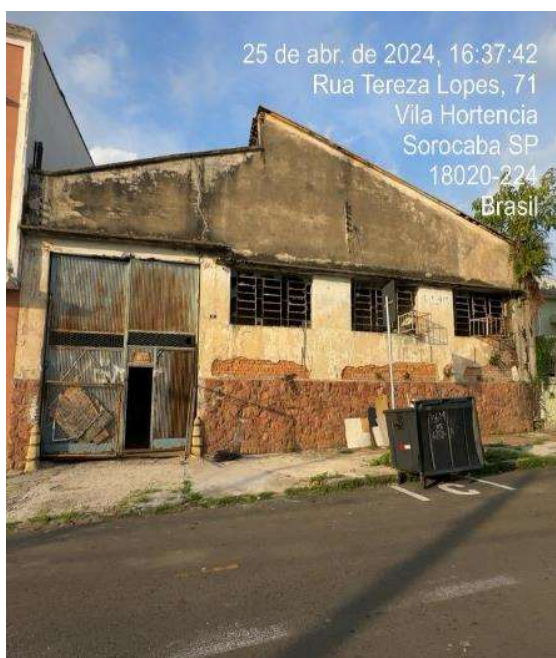


Foto 13 – Fachada Frontal: número 55

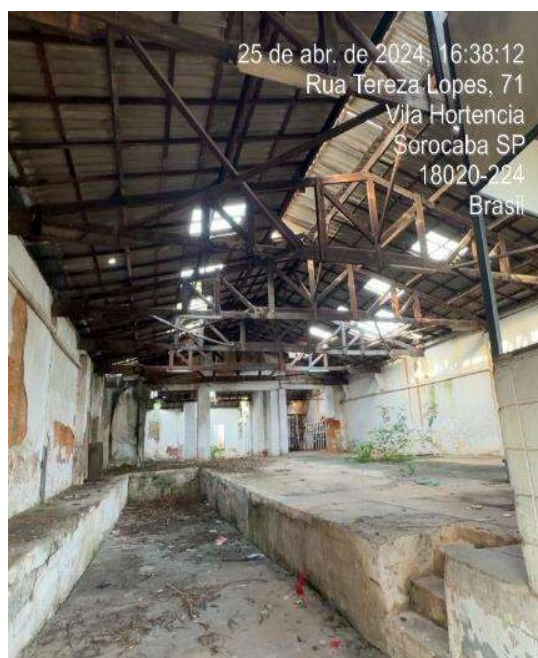


Foto 14 – Foto interna Galpão: número 55

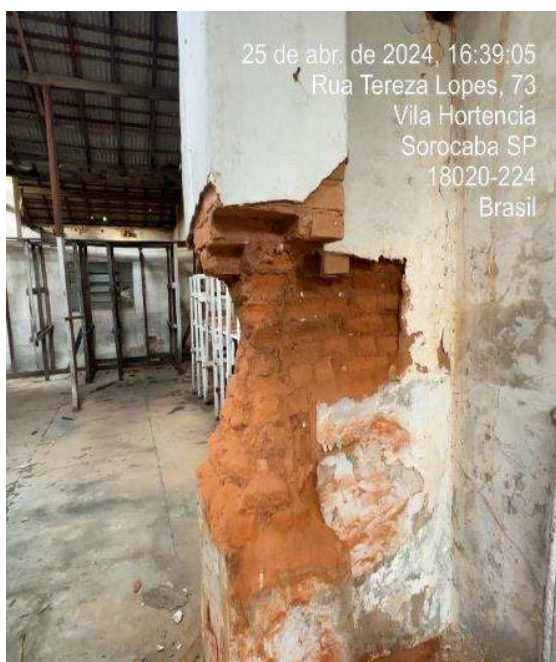


Foto 15 – Foto interna Galpão: número 55

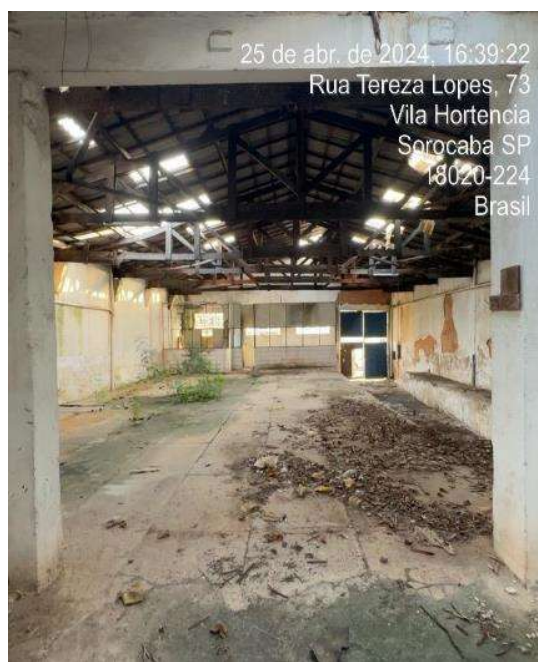


Foto 16 – Foto interna Galpão: número 55

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174

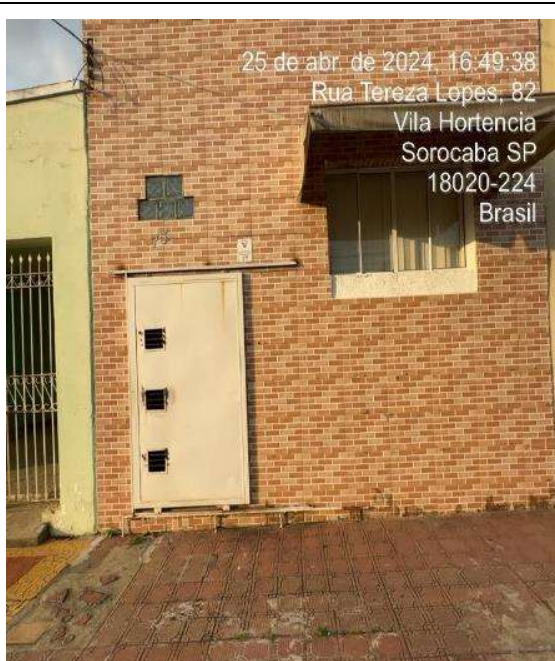


Foto 17 – Fachada frontal: número 75

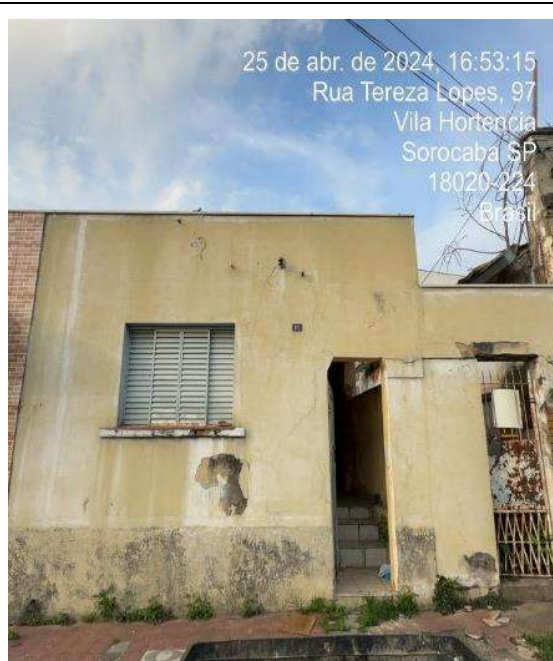


Foto 18 – Fachada frontal: número 85



Foto 19 – Ambiente interno: número 85



Foto 20 – Ambiente interno: número 85

TIAGO PETRUZ
Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580
Fone: (15) 99807-4174

ANEXO VI

ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENOS

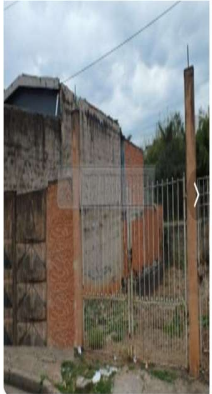
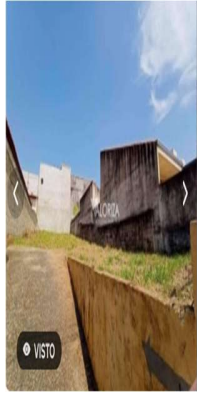
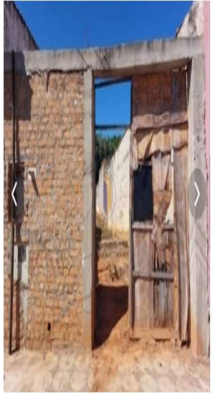
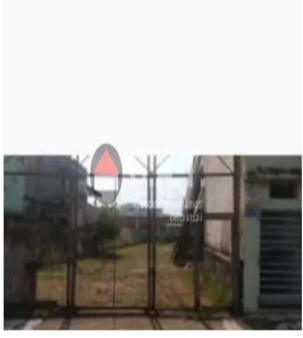
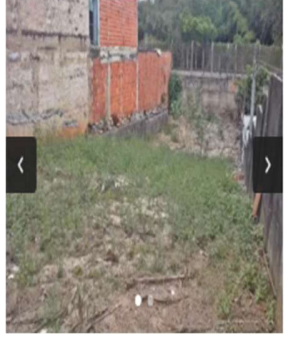
 <p>Rua Henrique Dias, 0, ao lado 11 Vila Hortência, Sorocaba</p> <p>Terreno em baixos em sorocaba</p> <p>261m²</p> <p>R\$ 250.000</p> <p>CONTATAR</p>	 <p>Rua Fernão Salles, 1 Vila Hortência, Sorocaba</p> <p>Terreno à venda, 300 m² - vila hortência - sorocaba/sp</p> <p>300m²</p> <p>R\$ 450.000</p> <p>CONTATAR</p>
 <p>Rua Cláudio Furquim, 138 Vila Hortência, Sorocaba</p> <p>Terreno de 192m - vila hortência - fe2672</p> <p>192m²</p> <p>R\$ 280.000</p> <p>CONTATAR</p>	 <p>Rua Álvares de Azevedo - Vila Hortencia, Sorocaba</p> <p>Lote/Terreno à Venda, 186m²</p> <p>186 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga</p> <p>R\$ 220.000</p>
 <p>Rua Henrique Dias - Vila Hortencia, Sorocaba</p> <p>Lote/Terreno à Venda, 300m²</p> <p>300 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga</p> <p>R\$ 295.000</p>	 <p>Rua Henrique Dias - Vila Hortencia, Sorocaba</p> <p>Lote/Terreno à Venda, 217m²</p> <p>217 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga</p> <p>R\$ 250.000</p>

Foto 21 – Elemento Comparativo 01

Foto 22 – Elemento Comparativo 02

Foto 23 – Elemento Comparativo 03

Foto 24 - Elemento Comparativo 04

Foto 25 – Elemento Comparativo 05

Foto 26 – Elemento Comparativo 06

TIAGO PETRUZ

Rua Raphael Dias da Silva, 771. Apto 93 – Sorocaba/SP

Eng. Civil – CREA 5063802580

Fone: (15) 99807-4174



VII. Encerramento

Tendo concluído o presente laudo de avaliação, apresentando-o em 27 (vinte e sete) laudas, sendo todas rubricadas e somente a última datada e assinada.

Termos em que, respeitosamente,

Pede deferimento.

Sorocaba, 21 de junho de 2024

Tiago Petruz

Eng. Civil – CREA 5063802580