

TIAGO PETRUZ

Eng. Civil – CREA 5063802580

---

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

Processo nº 1031939-45.2018.8.26.0100

TIAGO PETRUZ, engenheiro civil, CREA-SP nº 5063802580, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos supramencionado, que Condomínio GCI Construtora e Incorporadora Ltda promove contra Aspro Plastic Industria e Comercio de Ar e outros.

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

N. Termos

P. Deferimento

Sorocaba, 01 de abril de 2026.

**Tiago Petruz**

Eng. Civil – CREA 5063802580

## I. CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

De perícia da área com frente para Rodovia Raposo Tavares, km 110 – sentido interior. Após decisão nos autos validando execução, conforme explanado anteriormente em manifestação anterior.

## II. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Para este laudo, serão levadas em conta as informações obtidas em visita prévia com AMBAS AS PARTES no dia 24-11-2025, fotografias e emboços posteriores **validados**, conforme petição anterior.

## III. DOS EXAMES

Para sua avaliação, serão consideradas as informações obtidas posteriormente e características padrões do empreendimento, acabamentos e conservação. Também se levou em consideração o valor do m<sup>2</sup> (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 apresentado, será considerado a modalidade “ad corpus” do imóvel, considerando as metragens de matrícula e informações posteriores após visitas e aceite de ambas as partes, conforme decisão prévia dos autos. Vale a citação que na matrícula do imóvel, não há menção a via existente.*

## IV. DA METRAGEM DO IMÓVEL

Local	MEDIDAS (m)	Área Útil (m <sup>2</sup> )
Área	-	48.400,00 (Matrícula 4496)

Após análise da matrícula, nota-se que não há averbação da via existente no local, portanto será descontado um total estimado de 3.135,00 m<sup>2</sup>. Vide imagem abaixo.

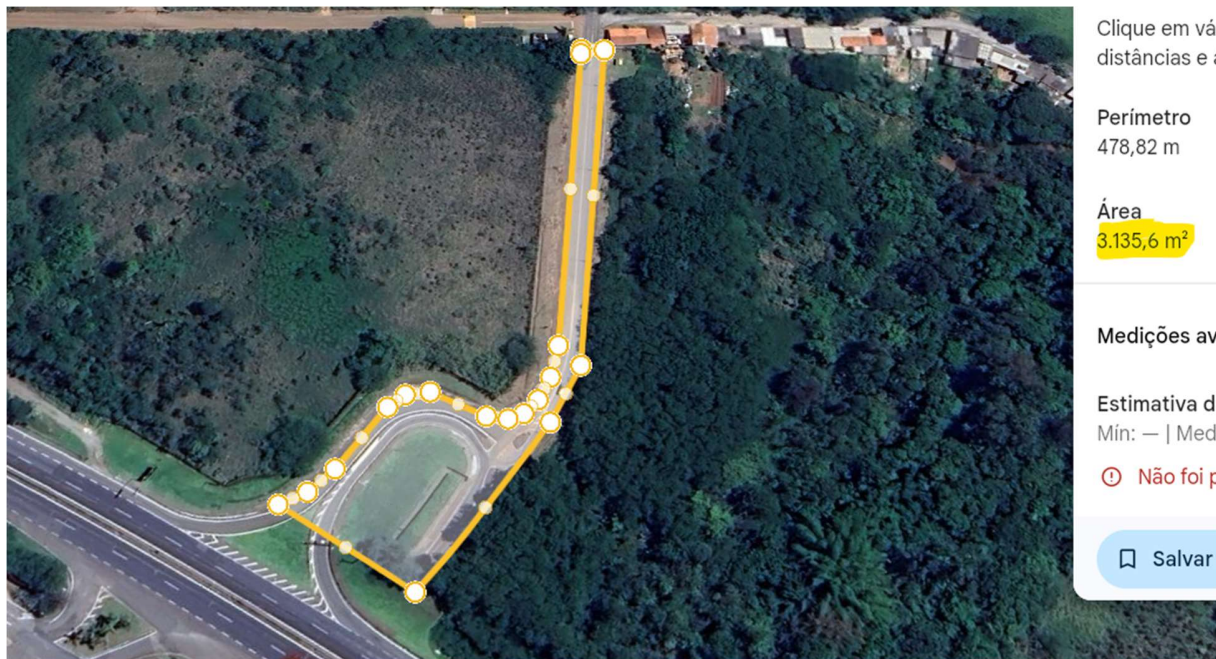


Figura 1 - Área descontada de via

Considerando também que a lateral direita limite do imóvel é delimitada em sua divisa por um rio, e considerando sua faixa perimetral **estimada** em 200m, temos uma delimitação de aproveitamento de 30m de largura – considerando o curso d'água de até 10m. Portanto temos uma área a ser descontada de 6.000,00m<sup>2</sup>.

Portanto para os cálculos que serão apresentados, será considerada uma área final de **39.265,00 m<sup>2</sup>**.

## V. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Avaliação da área com frente para Rodovia Raposo Tavares, km 110. Fundos para Estrada Abilio Paes de Almeida, e dividido pela Rua Duzolina Pagliato.

---

## VI. DA LOCALIZAÇÃO

A região de localização do imóvel em questão está inserida na zona rural de Araçoiaba da Serra – fundos para o bairro Parque Monte Líbano.

O sistema viário da região se encontra totalmente pavimentado por asfalto, e apresentam também calçadas e guias.

Esta região é dotada de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação domiciliar e pública, e fornecimento de água. Deslocamento facilitado para outras localidades do município e fácil acesso à rodovia.

## VII. ESCLARECIMENTOS

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

Para avaliação, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação preciosa. É importante observar 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 nas pesquisas com imóveis similares, será aplicado do Método Comparativo Direto para obter o valor de mercado.

Chega-se à conclusão de que o imóvel está avaliado no valor de **R\$ 5.300.000,00**.

**TIAGO PETRUZ**

Eng. Civil – CREA 5063802580

---

ANEXOS:

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

ANEXO III – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO IV – FOTOS DO LOCAL

ANEXO V – ELEMENTOS COMPARATIVOS

---

**ANEXO I**
**PESQUISA DE MERCADO**

<b>Nº</b>	<b>LOCAL</b>	<b>Valor Unitário (R\$)</b>	<b>FATOR DE OFERTA</b>	<b>ÁREA (m²)</b>	<b>VALOR (R\$)</b>
1	Rodovia Raposo Tavares	272,81	0,90	32.000,00	9.700.000,00
2	Rodovia Raposo Tavares	128,57	0,90	42.000,00	6.000.000,00
3	Rodovia Raposo Tavares	90,30	0,90	209.310,00	21.000.000,00
4	Rodovia Raposo Tavares	99,00	0,90	240.000,00	26.400.000,00
5	Rodovia Raposo Tavares	114,41	0,90	23.600,00	2.700.000,00

## **ANEXO II**

### **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

#### **MÉDIA ARITMÉTICA**

- **MÉDIA ARITMÉTICA = Soma do valor do m<sup>2</sup> das amostras / nº de amostras.**

$$\text{R\$ } 705,09 / 05 = \text{R\$ } 141,02$$

- **Valor do imóvel = Área total do imóvel x valor do m<sup>2</sup> médio obtido**

$$39.265,00 \times \text{R\$ } 141,02 = \text{R\$ } 5.537.150,30$$

#### **MÉDIA HOMOGENEIZADA**

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

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e mais baixa. (Amostra 1 e 4).

- **MÉDIA HOMOGENEIZADA = Soma do valor m<sup>2</sup> das amostras (descontando as amostras citadas acima) / novo nº de amostras:**

$$\text{R\$ } 341,98 / 03 = \text{R\$ } 113,99$$

- **Valor do imóvel = 39.265,00 x R\$ 113,99 = R\$ 4.475.817,35**

#### **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\$ 169,22) e - 20% (R\$ 112,82) da média aritmética.

**MÉDIA PONDERADA = Soma do valor das amostras que estão no intervalo citado acima / nº de amostras: R\$ 242,98 / 02 = R\$ 121,49**

$$\text{Valor do imóvel} = 39.265,00 \times \text{R\$ } 121,49 = \text{R\$ } 4.770.304,85$$

TIAGO PETRUZ

Eng. Civil – CREA 5063802580

---

Conclusão:

- **Valor Estimado: R\$ 4.818.000,00** (arredondamento de até no máximo de 1%)

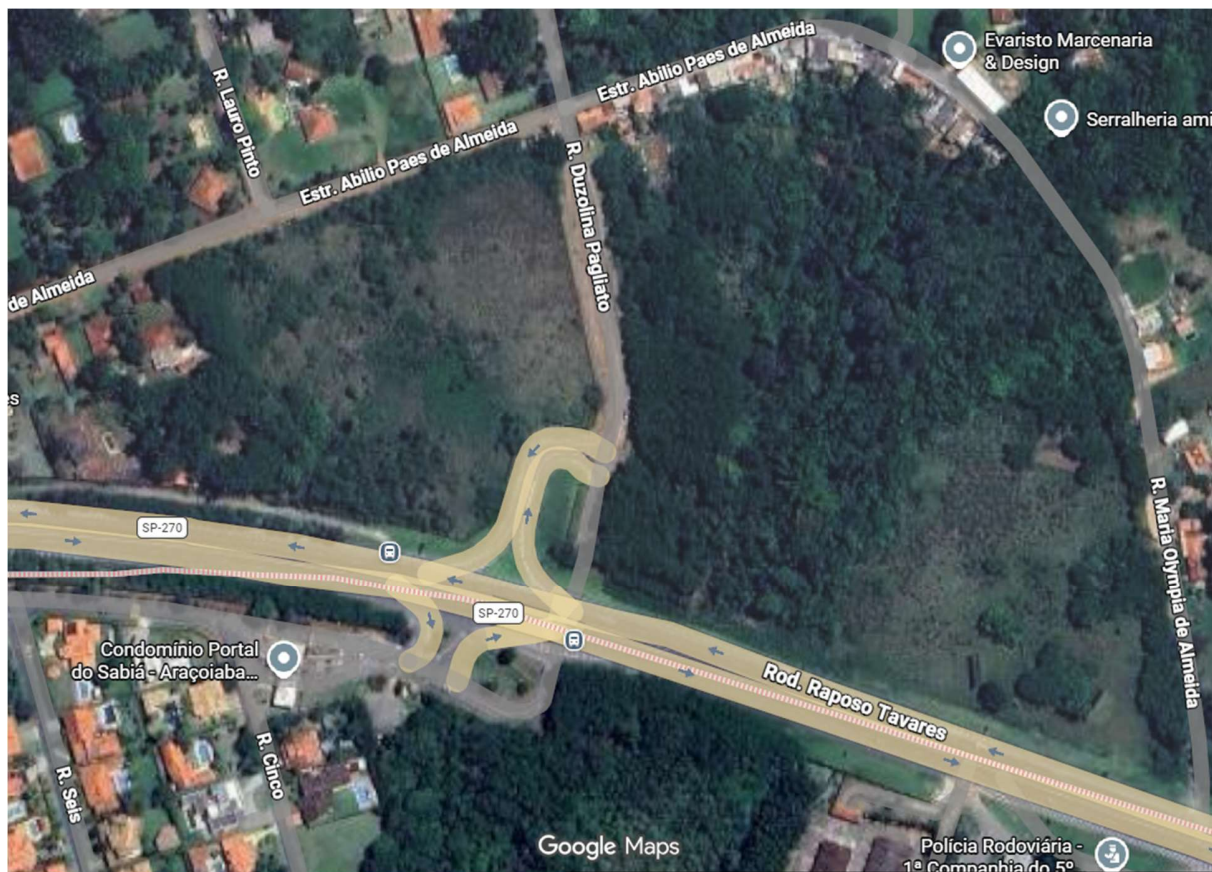
Limite inferior: R\$ 4.336.200,00 (Variação até o máximo de 10%);

Limite superior: R\$ 5.299.800,00 (Variação até o máximo de 10%).

- **VALOR ARBITRADO = R\$ 5.300.000,00**

**ANEXO III**

Planta de Localização (Google Earth)



**ANEXO IV – FOTOS DO LOCAL**



Figura 2 – Vista frontal de ambas áreas



Figura 3 – Áreas com via ao meio

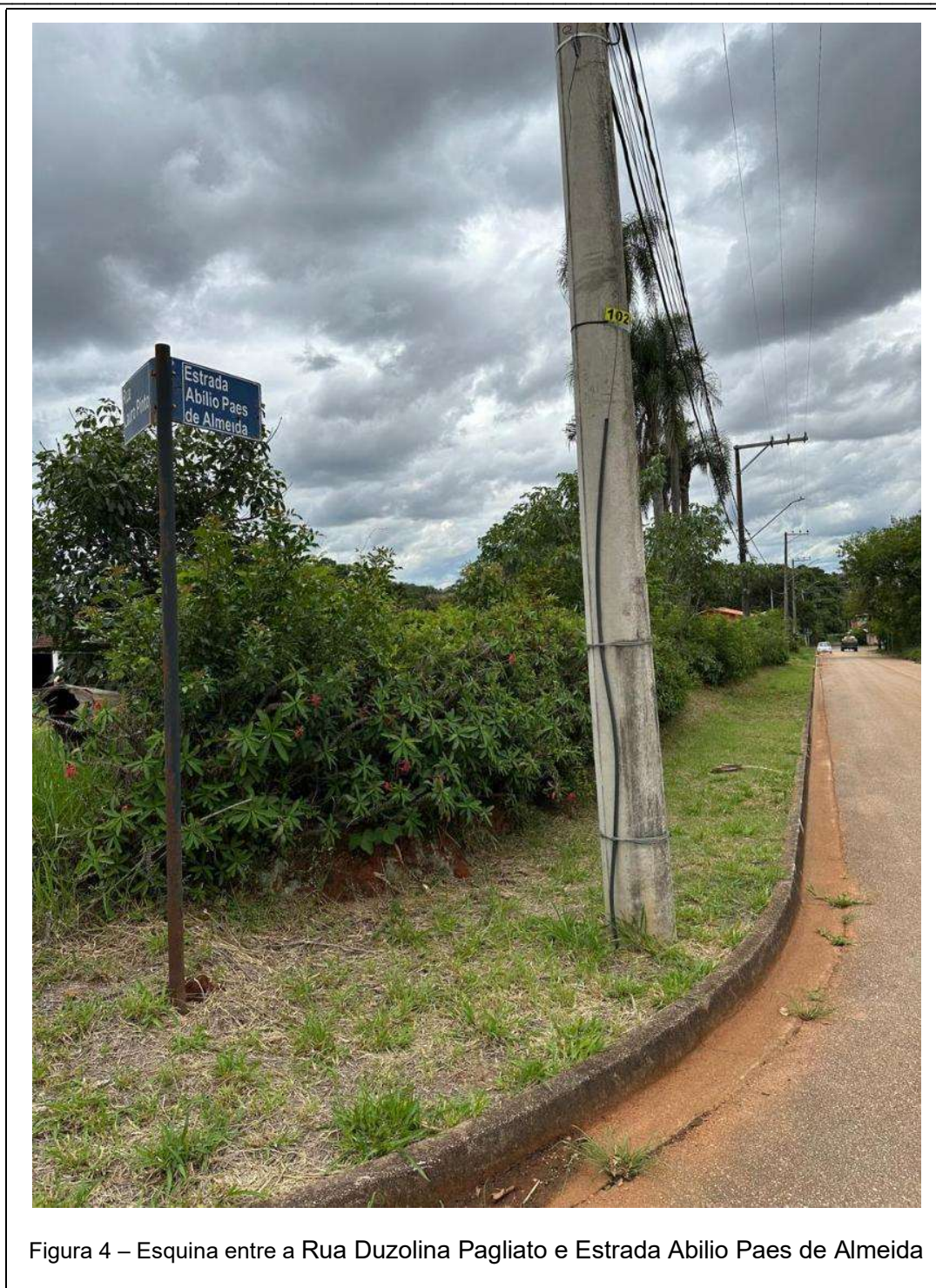


Figura 4 – Esquina entre a Rua Duzolina Pagliato e Estrada Abilio Paes de Almeida



Figura 5 – Vista parte Posterior (esquerda da foto): Estrada Abilio Paes de Almeida

**ANEXO V - ELEMENTOS COMPARATIVOS**

Home > Brasil > SP > Sorocaba > Jardim Itanguá > Rodovia Raposo Tavares

Venda  
**R\$ 9.700.000** Ver parcelas

IPTU R\$ --

Área útil **32.000m²** Área total **32.000m²**

Terreno / Lote

**Área à venda, 32000 m² por R\$ 9.700.000,00**  
 - Jardim Itanguá - Sorocaba/SP

Descrição

Última atualização: 17/03/2026 às 15:05h | Ref: AR0215

Oportunidade Única para Construtoras Sorocaba/SP

Área com 32.000 m² na Rodovia Raposo Tavares, em localização estratégica:

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

**Enviar mensagem**

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

**Foto 02 – Elemento Comparativo 01**

Home > Imóveis > à venda > São > Sorocaba > Parque Reserva Fazenda Imperial > Imóvel 620003-SALU

**620003-SALU**  
**Área, 42.000 m², à venda por R\$ 6.000.000 - Rodovia Raposo Tavares, 110 - Parque Reserva Fazenda Imperial - Sorocaba/SP**

16 Fotos | Mapa

Windo  
**R\$ 6.000.000**  
 IPTU R\$ 12.000/ano - Valor do m² R\$ 143

Localização  
 Rodovia Raposo Tavares, 110 - Parque Reserva Fazenda Imperial - Sorocaba/SP

Área  
 42.000 m²

Agendar visita  
 Quero mais informações

Salu Imóveis - 100% Digital - Sp  
 CRECI: 26185-J  
 (15) 99195-2922

Área com 42 mil m² localizada no km 110 da Raposo Tavares sentido Araçoiaba da Serra, antes do último retorno de pedágio, próximo a condomínios como o Portal do Sabão ou Lago Azul. Possui uma rua no meio que a divide em 2 sendo uma parte com 24 mil m², área onde está a placa de venda da Salu do outro lado a medida é também de 24 mil m² sendo que existe um rio ao lado o que acarreta em perda do terreno caindo o valor para aproximadamente 18 mil m². Ambas as partes possuem frente testada para a Raposo Tavares.

SALU IMÓVEIS - CRECI 26.185-J

**Foto 03 – Elemento Comparativo 02**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO PETRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2026 às 12:35, sob o número WJMJ26404800675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031939-45.2018.8.26.0100 e código V8nqdTRd.

TIAGO PETRUZ

Eng. Civil – CREA 5063802580

Home > Brasil > SP > Araçoiaba da Serra > Barreirinho

Venda  
**R\$ 21.000.000** [Ver parcelas](#)

Endereço Indisponível  
 Barreirinho, Araçoiaba Da Serra,...

Área total  
 209.310m²

Terreno / Lote

**Terreno à venda no Barreirinho, Araçoiaba da Serra**

Descrição

Última atualização: 25/03/2026 às 19:35h | Ref: V748

Excelente área com 209.309 metros quadrados, perfeita para loteamento, bem localizada, com aproximadamente 300 metros de frente com a Rodovia Raposo Tavares, em Araçoiaba da Serra.

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

**Enviar mensagem**

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

**Foto 04 – Elemento Comparativo 03**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO PETRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2026 às 12:35, sob o número WJMJ26404800675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1031939-45.2018.8.26.0100 e código V8nqdTRd.

Home > Brasil > SP > Sorocaba > Ipanema do Meio > Rodovia Raposo Tavares

Venda  
**R\$ 26.400.000** [Ver parcelas](#)

IPU R\$ --

Área útil 240.000m² | Área total 240.000m²

Terreno / Lote

**Área à venda. 240000 m² por R\$ 26.400.000,00**  
- Ipanema do Meio - Sorocaba/SP

Descrição

Última atualização: 14/02/2026 às 05:06h | Ref: ARO049

Área com 240.000m² na Rod. Raposo Tavares

Fale com o anunciante


[Mensagem](#) [Agendar visita](#)

[Enviar mensagem](#)

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

**Foto 05 – Elemento Comparativo 04**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO PETRUZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2026 às 12:35, sob o número WJMJ26404800675. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1031939-45.2018.8.26.0100 e código V8nqdTRd.



**Chaves na Mão**  
Imóveis, carros e motos

Obter


X

---

←

Anúncio

5 Fotos
Mapa




Venda

**R\$ 2.700.000**

IPTU R\$ --


Ver parcelas



Rodovia Raposo Tavares,  
Jundiacanga, Araçoiaba Da...

>

Área útil

 **23.600m<sup>2</sup>**

Área total


 **23.600m<sup>2</sup>**

Foto 06 – Elemento Comparativo 05

TIAGO PETRUZ

Eng. Civil – CREA 5063802580

---

## VIII. Encerramento

Tendo concluído o presente laudo de avaliação, apresentando-o em 18 (dezoito) laudas, sendo todas rubricadas e somente a última datada e assinada.

Termos em que, respeitosamente,

Pede deferimento.

Sorocaba, 01 de abril de 2026.

**Tiago Petruz**

Eng. Civil – CREA 5063802580