

Excelentíssimo Sr. Doutor Juiz de Direito da
Primeira Vara Cível de
BIRIGUI

ma

PROCESSO 2.763/2.009

0012211-22.2009.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
CONTRATOS BANCÁRIOS**

REQUERENTE
**FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS
CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**

REQUERIDO
**BIRIGUI FIVELAS E COMPONENTES PARA
CALÇADOS LTDA EPP E OUTRO**

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, Perito Judicial nomeado para os
objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar o Laudo
Técnico de Avaliação para ser juntado aos Autos, ocasião em que
solicito de V.Excia. que sejam liberados meus honorários periciais
depositados conforme fls. 393.

Colocamo-nos a disposição para quaisquer outras informações que se
fizerem necessárias.

Birigui, 24 de julho de 2015

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO 2.763/2.009

0012211-22.2009.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
CONTRATOS BANCÁRIOS

REQUERENTE
FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS
CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS

REQUERIDO
BIRIGUI FIVELAS E COMPONENTES PARA
CALÇADOS LTDA EPP E OUTRO

1

OBJETO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 387, deve ser desenvolvido por este Perito Judicial, o seguinte:

Avaliação conforme Termo de Penhora e Depósito de fls. 330, da parte ideal correspondente à 50% (cinquenta por cento) do Imóvel da Rua José Canassa, número 22, bairro Residencial Teresa Maria Barbieri, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 27.688 do CRI/Birigui.



2

DILIGÊNCIAS REALIZADAS

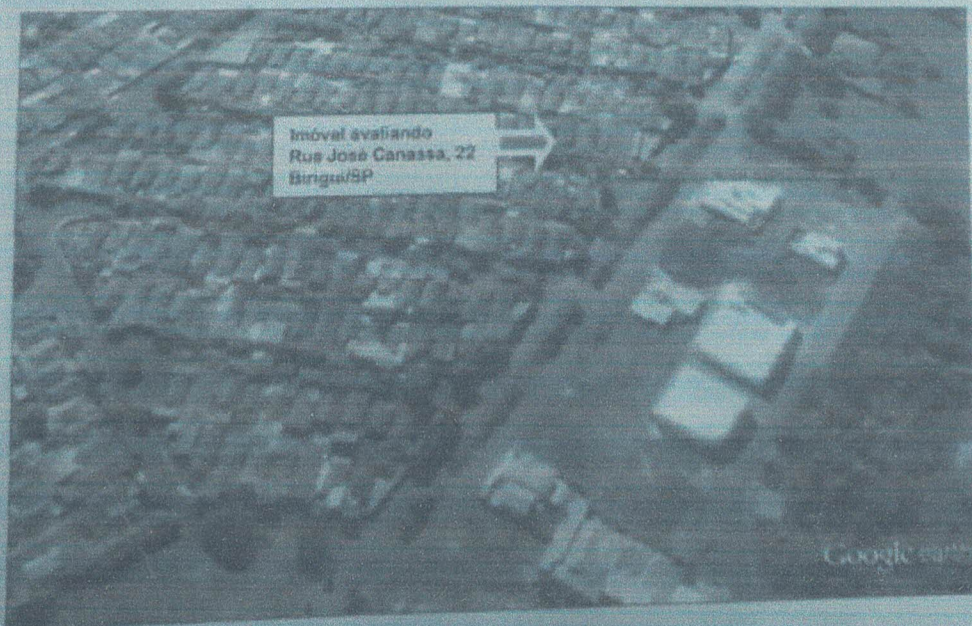
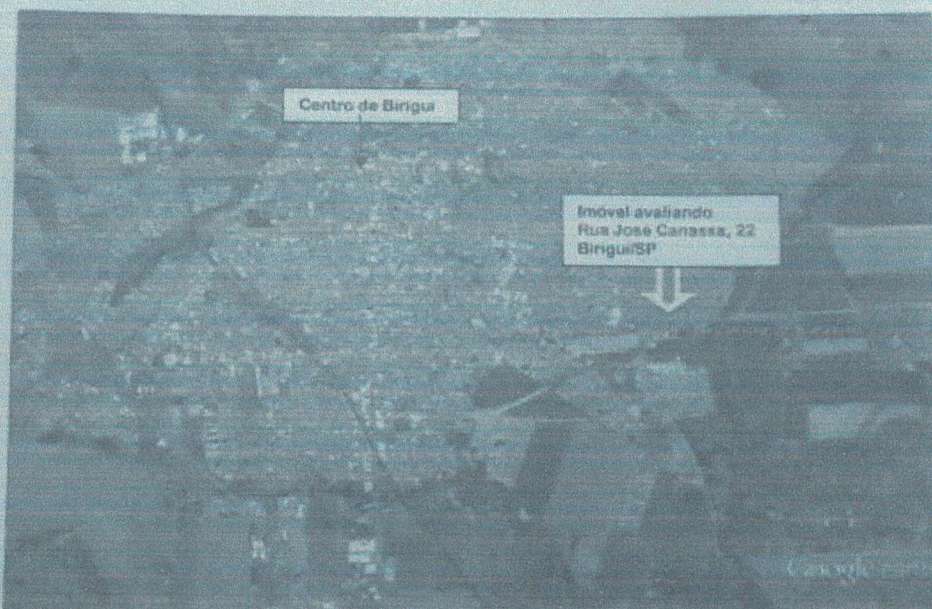
IMÓVEL DILIGENCIANDO

Imóvel da Rua José Canassa, número 22, bairro Residencial Teresa Maria Barbieri, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 27.688 do CR1/Birigui.

2.1.

Localização e Situação

Imagem aérea GOOGLE EARTH



parte dos fundos, três Dormitórios e Banheiro. Forro em PVC na Cozinha e Copa dos fundos. Forro em madeira nos demais ambientes. Sem forro na Garagem frontal. Piso na residência em cerâmica, com exceção de dois Dormitórios que tem forração em carpete. Pintura a base de cal e óleo. Cobertura nos demais ambientes da casa em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações elétricas e hidráulicas em aparente normal funcionamento. Situação geral considerada entre regular no que se refere à manutenção e conservação do imóvel, com necessidade de alguns reparos.

402
✓

2.4.

Outras informações sobre o Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando possui fechamento perimetral, tendo frontalmente portão e grade de metalão para autos e social.

O local onde está situado o imóvel avaliando, está servido por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coleta de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo.

A região onde está situado imóvel avaliando, pode ser considerada predominantemente residencial e possui alta de ocupação.

3

METODOLOGIA BASICA APLICADA À AVALIAÇÃO

Avaliação de Terrenos

Para a avaliação de terrenos, após a vistoria, procedemos a um Método comparativo direto de avaliação, o qual consiste basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a terrenos localizados em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais.

Para tanto, foi efetuada uma Pesquisa de Opiniões na cidade de Bangu/SP com a finalidade de se conhecer a tendência de valor médio de mercado para o metro quadrado de terrenos similares na região do imóvel avaliando, levando-se em conta todas as suas características de localização interna.

observação 1

O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejadas, mas não obrigadas a transação, ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem o comprador e vendedor tipicamente motivados.

observação 2

O resultado da Pesquisa de Opções realizada em Birigui visando conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para terrenos similares localizados na região do imóvel avaliado está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência julho de 2015).

Avaliação de Edificações

Para as edificações, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSSII) por obsolescência física, funcional e econômica, e a Tabela de Ross-Heidecke, e levando-se em conta a situação da residência como um todo, ressaltando que:

obsolescência física é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deterioração por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.

obsolescência funcional é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir, nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.

obsolescência econômica é a perda de utilidade resultante de fatores econômicos, tais como mudança de uso ótimo, legislação de ocupação do solo, proximidade de fontes poluidoras, etc.

4

AVALIAÇÃO

A partir da Metodologia Básica explicada no Item 4 deste Laudo, temos o seguinte resultado:

IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel da Rua José Canassa, número 22, bairro Residencial Teresa Maria Barbieri, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 27.688 do CRI/Birigui.

4.1.

Terreno

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 170,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
(localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc.)
R\$ 200,00 (metro quadrado de terreno, no local)

Então:

$$V = (R\$ 200,00/m^2 \times 170,00 m^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 34.000,00$$

por extenso:
Trinta e quatro mil reais

404

4.2. Edificações existentes

Residência

Área edificada total = 129,20 m², sendo:

Custo de Reprodução Edificação residencial = Cr = R\$ 1.650,00 / m²
(fonte: Ibape, padrão médio, índice aplicado RWN maio/15)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 50%

Portanto, temos:

$$V_{\text{edificações}} = (129,20 m^2 \times 1.650,00/m^2 - D=50\%)$$

$$V_{\text{edificações}} = R\$ 107.000,00$$

por extenso:
Cento e sete mil reais

Dai temos finalmente:

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} + V_{\text{edificações}}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = R\$ 141.000,00$$

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso:
Cento e quarenta e um mil reais

5

CONCLUSÃO

De conformidade com a solicitação do digníssimo Doutor Juiz de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluímos inicialmente:

Imóvel Avaliando
Imóvel da Rua José Canassa, número 22, bairro Residencial
Teresa Maria Barbieri, cidade de Birigui/SP,
objeto da Matrícula 27.688 do CRI/Birigui.

VALOR AVALIADO - R\$ 141.000,00

Valor por extenso
Cento e quarenta e um mil reais

Dado que a avaliação conforme Termo de Penhora de fls. 330 deve
recair sobre 50% do valor total do imóvel temos:

Parte ideal correspondente à 50%

VALOR AVALIADO - R\$ 70.500,00

Valor por extenso
Setenta mil, quinhentos reais

6

REFERÊNCIAS

NB 502 - Norma Brasileira de Avaliações
NBR 14653

Avaliações para Garantia - Editora Pini

Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

Birigui, 24 de julho de 2015

LUPERCIO ZIROLO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 08011810/2
Perito Judicial