

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

**PROCESSO DIGITAL**

**1001307-42.2017.8.26.0077**

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
**NOTA PROMISSÓRIA**

REQUERENTE

**VALTER MASSAKAZU NISHIKAWA**

REQUERIDOS

**JULIO BRUNEMER LOPES**

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO,**

Perito Judicial nomeado para os objetos apontados desse Processo, respeitosamente venho à V. Excia. apresentar o *Laudo Técnico de Avaliação* em 9 (nove) páginas para ser juntado aos Autos, em que solicito seja comunicada a Defensoria Pública do Estado de São Paulo do cumprimento dos trabalhos periciais visando o depósito dos honorários periciais já empenhados, vide às fls. 181.

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

Birigui, 28 de fevereiro de 2.020

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

Engenheiro Civil CREA 0601181072

Perito Judicial

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## PROCESSO DIGITAL

**1001307-42.2017.8.26.0077**

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
**NOTA PROMISSÓRIA**

REQUERENTE

**VALTER MASSAKAZU NISHIKAWA**

REQUERIDOS

**JULIO BRUNEMER LOPES**

**1**

## OBJETO DO LAUDO TÉCNICO

De acordo com o honroso Mandado Judicial nos Autos, vide às fls. 144, deve ser desenvolvido o seguinte trabalho pericial:

**Avaliação do imóvel constituído no Apartamento 232, situado no Bloco 200, 2º Pavimento, do Condomínio Residencial Ilha de Capri, situado na Rua Santo Mamprim, 550, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 74.228 do CRI de Birigui/SP.**

**2**

# **METODOLOGIA BASICA APLICADA À AVALIAÇÃO**

## **Avaliação de Apartamentos**

Para a avaliação de apartamentos, após a vistoria procedemos a um Método comparativo direto de avaliação, o qual consiste basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a apartamentos prontos para moradia, em bom estado de conservação, situados no prédio onde se localiza o imóvel avaliando.

Para tanto, foi efetuada uma Pesquisa no Mercado Imobiliário da cidade de Birigui, com a finalidade de se conhecer a tendência de valor médio de mercado atual para apartamentos com situação similar ao apartamento avaliando situado no *Condomínio Residencial Ilha de Capri*. Foi aplicado um fator de fonte igual a 0,90 nas opiniões geradas na pesquisa de preço de mercado visando homogeneizar a normal superestimativa das ofertas e apontando um valor a vista.

### observação 1

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

### observação 2

O resultado da Pesquisa de Opiniões realizada em Birigui visando conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para apartamentos similares localizados no Condomínio Residencial Ilha de Capri está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência fevereiro de 2.020)

**3**

## **(RESULTADO DAS) DILIGÊNCIAS REALIZADAS PELO SR. PERITO JUDICIAL**

Dia e hora publicados, sem a presença de representantes das partes

Das vistorias ao imóvel objeto de avaliação e das diligências realizadas no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura Municipal de Birigui pode-se relatar o que segue:

# A

## DO PROCESSO

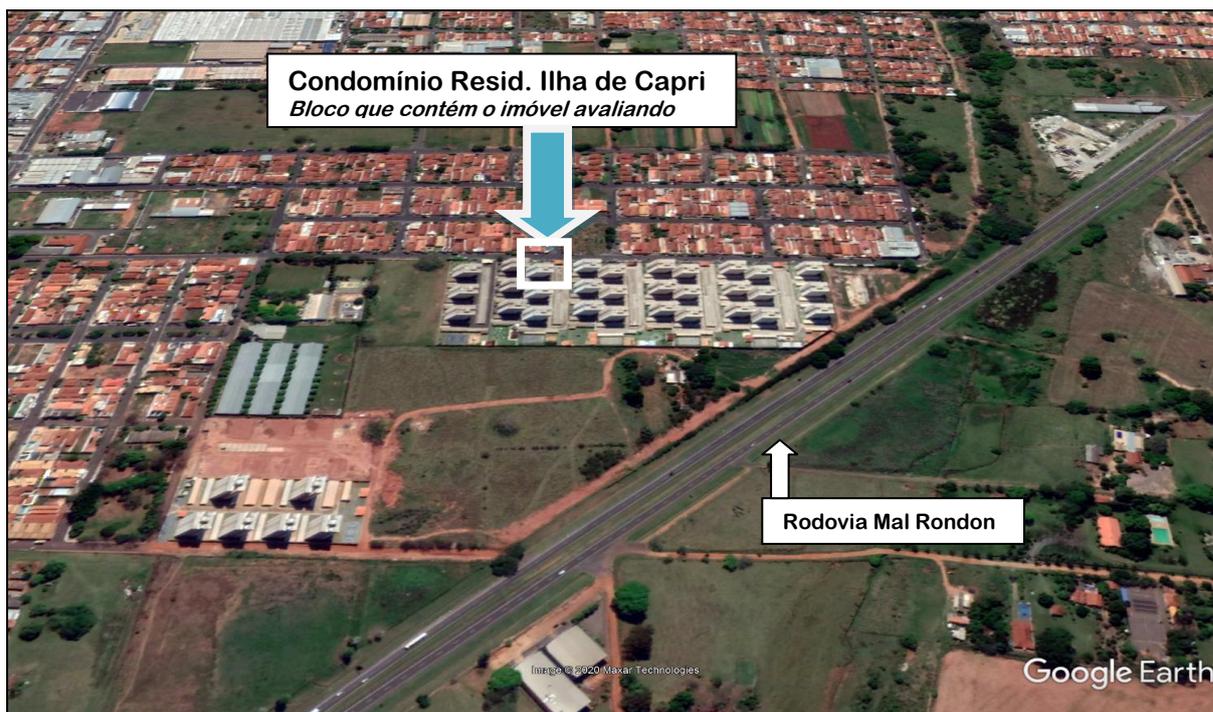
Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fábio Renato Mazzo Reis

Vistos.

Fls. 131/132: Defiro a penhora de sobre os **direitos** que recaem sobre a parte ideal(100%) que o executado **JULIO BUNEMER LOPES**, brasileiro, solteiro, representante comercial, portador da cédula de identidade de nº 30.190.331-1 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 221.782.258-61, com endereço residencial na Rua Doutor Luiz Carlos Bertechini, nº 1393, Bairro Parque das Paineiras, Birigui/SP, possui no imóvel objeto da matrícula 74.228 do C.R.I local, alienado fiduciariamente em favor da Caixa Econômica Federal, cujo imóvel passo a transcrever: *"IMÓVEL: Apartamento nº232, localizado no 2º Pavimento, Bloco 200, do Condomínio Residencial Ilha de Capri, situado na Rua Santo Mamprim nº 550, nesta Cidade de Birigui, Estado de São Paulo, com área privativa (apartamento); 54,45 metros quadrados; área Privativa (garagem): 11,25 metros quadrados; Área de Uso Comum: 10,19698 metros quadrados; Área Total: 75,89698 metros quadrados, correspondendo a fração Ideal no terreno de: 0,52083%, vinculando-se uma vaga de garagem com numeração idêntica a unidade autônoma, localizada no pavimento térreo. O terreno onde se assenta o Edifício encerra a área (área maior) REGISTRO ANTERIOR: matricula nº 63.075 R.1 local de 27/02/2012 e R.2 de 07/11/2012 (Incorporação). PROPRIETÁRIA:*

# B

## DAS DILIGÊNCIAS NA PREFEITURA E NO IMÓVEL



O terreno onde está localizado o *Condomínio Ilha de Capri* tem formato retangular, é praticamente plano, possui testada para a Rua Santo Mamprim com 75,00 metros, ocupando uma área total de aproximadamente 8.000,00 metros quadrados conforme cadastro da Prefeitura Municipal de Birigui. Localiza-se na região sul da cidade.

O *Condomínio Ilha de Capri* que tem endereço na Rua Santo Mamprim, 550, é composto por seis torres (blocos) com oito pisos pavimentos com 4 (quatro) Apartamentos por piso, totalizando assim 192 Apartamentos em todo Condomínio. O acesso ao Condomínio é feito por entrada monitorada tanto para autos como para pessoas, tendo cada Bloco, elevador e escadas e acesso restrito a quem mora. Há uma vaga por Apartamento fora dos Blocos.

O *Condomínio Ilha de Capri* tem idade aproximada de 10 anos e não possui área comum de lazer.

O Apartamento avaliando 232 está localizado no 2º pavimento do Bloco 200, possui como área real privativa total correspondente ao Imóvel em 54,45 m<sup>2</sup>, 11,25 m<sup>2</sup> de área de garagem (externa) mais 10,19698 m<sup>2</sup> de área de uso comum, totalizando assim 75,89698 m<sup>2</sup> e assim pode ser descrito:

## DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO AVALIANDO

### NÚMERO 232 - 2º ANDAR – BLOCO 200 – CONDOMINIO ILHA DE CAPRI

O Apartamento avaliando é constituído por uma Sala com possibilidade de divisão em dois ambientes (Estar e Jantar), pequeno Hall de entrada social, Sacada, Cozinha, Área de Serviços, dois Dormitórios e um Banheiro comum. Piso em cerâmica. Cerâmica nas paredes do Banheiro e da Cozinha. Pintura a base de látex. Armários embutidos. Instalações hidráulicas e elétricas do Imóvel vistoriando em aparente normal funcionamento. O Apartamento quando das vistorias tem situação geral que pode ser considerada boa, bem conservado e está atualmente locado para terceiros.

Vista da entrada do CONDOMINIO ILHA DE CAPRI, na Rua Santo Mamprim, 550, tendo aos fundos o Bloco 200 que contém o Apartamento avlaliando



## outras informações sobre o Imóvel Avaliando

O local onde está situado o *Condomínio Ilha de Capri* que contém o Apartamento avaliando está servido por redes elétrica e telefônica, passeio público, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água e esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. A região que contém o apartamento avaliando pode ser considerada com predominância residencial e possui entre média e alta taxa de ocupação.

**4**

## **AVALIAÇÃO**

A partir da Metodologia Básica explicitada no Item 2 deste Laudo, temos o seguinte resultado:

### **AVALIAÇÃO**

**Apartamento 232, situado no 2º Pavimento do Bloco 200 do Condomínio Residencial Ilha de Capri, situado na Rua Santo Mamprim, 550, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 74.228 do CRI de Birigui/SP.**

#### **DO RESULTADO DA PESQUISA, VIDE METODOLOGIA**

#### **FONTES CONSULTADAS** (em Birigui, com conhecimento da cidade):

Haddad Imóveis, Imobiliária Solar, Lider Imóveis, Imobiliária Gajardoni, Imobiliária Eldorado.

Valor de Apartamentos com estado bom no  
Condomínio Ilha de Capri  
(localização 2º piso do Bloco 200)

Consulta (fevereiro/2020)	Apartamento no 2º andar CONDOMÍNIO ILHA DE CAPRI bom estado de conservação
Imobiliária Solar	160.000,00
Imobiliária Gajardoni	150.000,00
Haddad Imóveis	150.000,00
Lider Imóveis	160.000,00
Imobiliária Eldorado	160.000,00
<b>Valor médio da Pesquisa</b>	<b>R\$ 156.000,00 / Apartamento</b>
<b>Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia</b>	<b>R\$ 140.000,00</b>

Assim :

**Apartamento 232, situado no 2º Pavimento do Bloco 200 do Condomínio Residencial Ilha de Capri, situado na Rua Santo Mamprim, 550, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 74.228 do CRI de Birigui/SP**

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = V** apartamento 232 – bloco 200 – 2o piso

**V** apartamento = **R\$ 140.000,00**, por extenso: Cento e quarenta mil reais

**5**

## **CONCLUSÃO**

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

**Imóvel Avaliando**  
**Apartamento 232, situado no 2º Pavimento do Bloco 200 do Condomínio Residencial Ilha de Capri, situado na Rua Santo Mamprim, 550, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 74.228 do CRI de Birigui/SP.**

**VALOR AVALIADO - R\$ 140.000,00**

Valor por extenso: Cento e quarenta mil reais

**6**

## **QUESITOS APRESENTADOS PELOS AUTORES, FLS.174**

### **6.1.**

Qual a dimensão total do imóvel periciado?

**Resposta**

*Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 3 (resultado das diligências).*

**6.2.**

Qual o valor atual de mercado do imóvel periciado em consonância com sua dimensão ante a o índice aplicado para a avaliação do mesmo?

**Resposta**

*Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 4 (avaliação).*

**6.3.**

Qual o estado de conservação do imóvel periciado?

**Resposta**

*Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 3 (resultado das diligências).*

**6.4.**

Considerando o estado de conservação atual do imóvel constata-se o aviltamento do valor sobre o preço atual de mercado?

**Resposta**

*Não.*

**6.5.**

Caso seja constatado a realização de alguma benfeitoria, a mesma interfere na desvalorização do imóvel periciado?

**Resposta**

*O Imóvel foi vistoriado e avaliado com resultado apontado no corpo deste Laudo, tal como se encontrava quando das diligências.*

**6.6.**

Atendendo o atual preço médio do imóvel periciado, qual seu valor médio para a venda imediata do referido bem?

**Resposta**

*Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 4 (avaliação do bem).*

**6.7.**

Esclareça o Sr. Perito diante do estado de conservação do bem, se há necessidade de realização de reformas para atingir o valor real de mercado de acordo com as dimensões do imóvel periciado, e qual o valor da eventual reforma?

**Resposta**

*Não há necessidade aparente de reforma e o valor de mercado está indicado no corpo deste Laudo.*

## QUESITOS APRESENTADOS PELOS REQUERIDOS, FLS.172

### 7.1.

Quantifique o Sr. Perito a área total do imóvel a ser avaliado.

**Resposta**

*Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 3 (resultado das diligências).*

### 7.2.

Esclareça o Sr. Perito qual a quantidade e quais espécies de materiais que compõem a estrutura do referido imóvel a ser avaliado.

**Resposta**

*Não é objeto deste trabalho pericial a quantificação e indicação da estruturação do Imóvel periciado, sendo objeto a sua avaliação tal como se encontra. Complemente-se apenas que não se trata de um imóvel isolado e sim um apartamento que foi construído conjuntamente com outros Apartamentos numa estruturação única.*

### 7.3.

Informe o Sr. Perito a presença de benfeitorias realizadas no imóvel a ser avaliado.

**Resposta**

*O Imóvel foi vistoriado e avaliado com resultado apontado no corpo deste Laudo, tal como se encontrava quando das diligências. Este Perito não tem como “identificar” possíveis benfeitorias feitas.*

### 7.4.

Sendo positiva a resposta do quesito anterior, esclareça o Sr. Perito o valor agregado das benfeitorias em relação ao imóvel a ser avaliado como um todo.

**Resposta**

*Prejudicado. Vide resposta anterior.*

### 7.5.

Indique o Sr. Perito qual o potencial de exploração do imóvel a ser avaliado o qual o seu valor.

**Resposta**

*Prejudicado. É subjetivo o termo “potencial de exploração”.*

### 7.6.

Indique o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel a ser avaliado.

**Resposta**

*Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 4 (avaliação).*

**8**

## REFERÊNCIAS

NB 502 - Norma Brasileira de Avaliações  
Avaliações para Garantia - Editora Pini  
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

Birigui, 28 de fevereiro de 2.020

  
**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**  
Engenheiro Civil CREA 0601181072  
Perito Judicial