

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

PROCESSO DIGITAL

1000935-59.2018.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
CONTRATOS BANCÁRIOS**

REQUERENTE

BANCO DO BRASIL S/A

REQUERIDOS

ODAIR RODRIGUES FERNANDES

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar o *Laudo Técnico de Avaliação* em nove páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia. se digne autorizar a liberação de meus honorários periciais já depositados conforme fls. 291 para o qual anexo o **FORMULÁRIO MLE**.

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

Birigui, 15 de junho de 2.020

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

1000935-59.2018.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
CONTRATOS BANCÁRIOS**

REQUERENTE

BANCO DO BRASIL S/A

REQUERIDOS

ODAIR RODRIGUES FERNANDES

1

OBJETO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 280 e após análise ao documental constante do Processo (penhora, fls. 213), será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:

Avaliação da parte ideal correspondente à 8,333% (oito virgula trezentos e trinta e três por cento) do Imóvel da Rua Pará, 783, constituído no Lote 10 da Quadra F, Bairro Jardim São Genaro, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 4.644 do CRI de Birigui.

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 Birigui/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 em quadra.

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/SP visando conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para o metro quadrado de terrenos similares localizados na região do Imóvel avaliando está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência junho/2.020)

Avaliação de Edificações

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

obsolescência física *é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deteriorização 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.*

3

(RESULTADO DAS) DILIGÊNCIAS

dia e horário publicados, sem a presença de representantes das partes apenas a mãe do Requerido

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

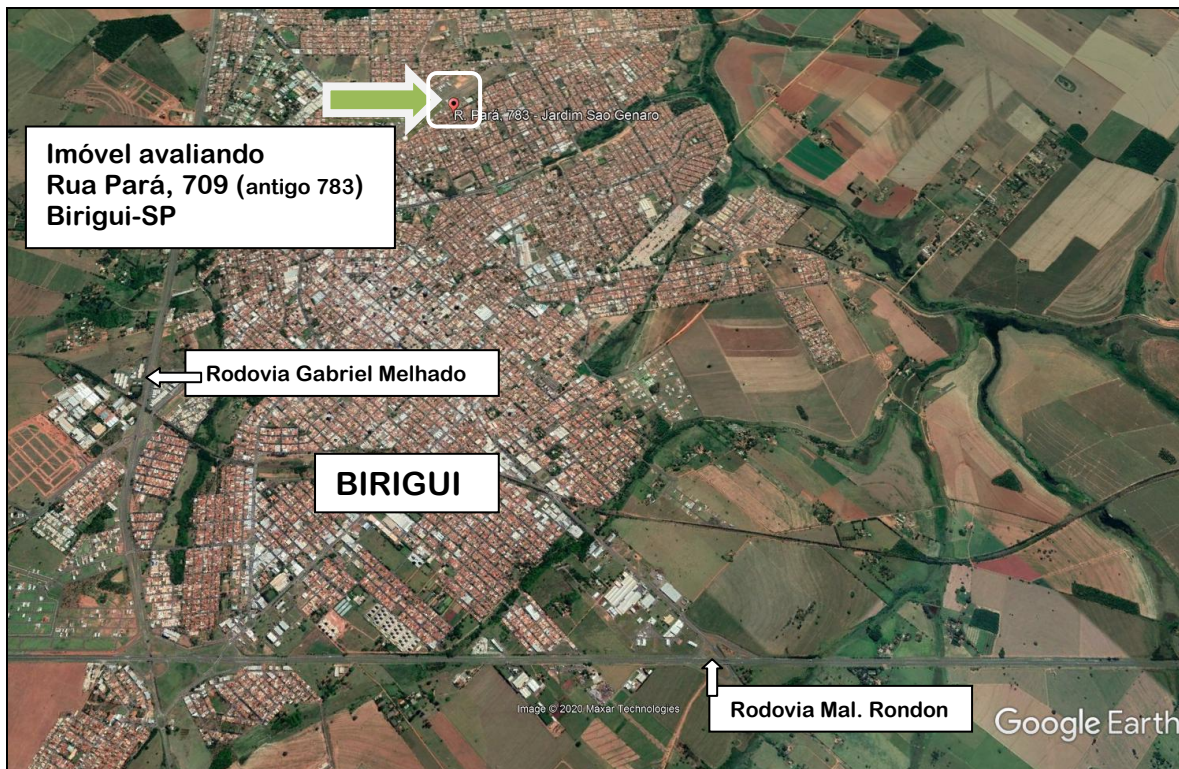
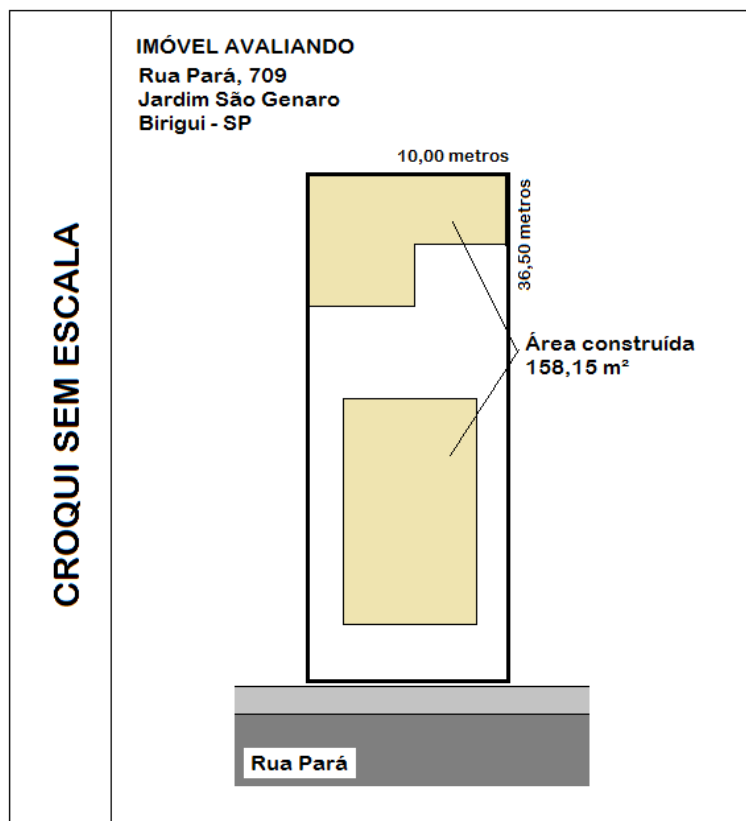


FOTO FRONTAL DO IMÓVEL



CROQUI DA SITUAÇÃO



TERRENO, SITUAÇÃO

A partir das diligências realizadas no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui, temos que o terreno que constitui a Matrícula avalianda está situado com frente para o lado par da Rua Pará, em meio de quadra entre as Ruas Dr. Demóstenes Guarais Pereira e Coriaolano Pompeu Paes de Campos, à 35,00 metros desta última.

Ainda de conformidade com o cadastro na Prefeitura e com as diligências realizadas, o terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário do Lote 10 da Quadra F do Bairro Jardim São Genaro, possui cadastro municipal de número 1-04-045-0010-4, tem formato retangular com testada de 10,00 metros e igual medida de fundos e laterais com 36,50 metros, perfazendo uma área total de 365,00 metros quadrados. As diligências mostraram que o terreno como um todo é praticamente plano.

EDIFICAÇÕES EXISTENTES SOBRE O LOTE. SITUAÇÃO.

Sobre o lote de terreno que constitui o imóvel avaliando encontram-se construídas duas edificações com característica residencial, área total de 158,15 m² que assim podem ser descritas:

Residência – construção principal com 97,15 m²

Construção em alvenaria constituída por ambientes de Sala, Banheiro, dois Dormitórios, Cozinha, Área de serviços e Varanda. Piso em cerâmica. Forro e beiral em madeira. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento. Situação geral da edificação considerada regular, com necessidade de reparos, essencialmente no acabamento em pintura.

Edícula aos fundos com 61,00 m²

Construção em alvenaria constituída por três ambientes vazios sem destinação visível, somente sendo utilizado como depósito. Piso em cimentado liso. Sem forro. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento. Situação geral da edificação considerada entre ruim e regular, com necessidade de vários reparos, em especial no acabamento em pintura.

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel avaliando totalmente cercado lateralmente e nos fundos, com portão frontal de metalão. Lateralmente, no recuo e lateralmente (corredores e quintal), piso em concreto desempenado. 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 coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. A região onde está situado o imóvel avaliando pode ser considerada predominantemente residencial e possui alta taxa de ocupação.

4

AVALIAÇÃO

A partir da Metodologia Básica explicitada no Item 3 deste Laudo, temos o seguinte resultado:

AVALIAÇÃO

Imóvel residencial da Rua Pará, 709 (antigo número 783), constituído no Lote 10 da Quadra F, Bairro Jardim São Genaro, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 4.644 do CRI de Birigui.

TERRENO

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 365,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local

(localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

R\$ 250,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 250,00/m^2 \times 365,00 m^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 91.000,00$$

por extenso: Noventa e um mil reais

EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação > principal, residencial > 97,15 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão econômico = Cr = R\$ 1.150,00 / m²

(fonte Ibape, padrão econômico, índice aplicado R₃N maio de 2.020)

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

$$V_{\text{edificação}} = (97,15 m^2 \times 1.150,00/m^2 - D=50\%)$$

$$V_{\text{edificação}} = R\$ 56.000,00$$

por extenso: Cinquenta e seis mil reais

Edificação > edícula, aos fundos > 61,00 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão econômico = Cr = R\$ 1.050,00 / m²

(fonte Ibape, padrão econômico, índice aplicado R₃N maio de 2.020)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 70%

$$V_{\text{edificação}} = (61,00 m^2 \times 1.050,00/m^2 - D=70\%)$$

$$V_{\text{edificação}} = R\$ 19.000,00$$

por extenso: Dezenove mil reais

Assim, finalmente:

TOTAL AVALIADO

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

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 166.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e sessenta e seis 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 residencial da Rua Pará, 709 (antigo número 783),
constituído no Lote 10 da Quadra F,
Bairro Jardim São Genaro, cidade de Birigui/SP,
objeto da Matrícula 4.644 do CRI de Birigui.

VALOR AVALIADO - R\$ 166.000,00

Valor por extenso: Cento e sessenta e seis mil reais

Conforme penhora descrita às fls. 213, em decorrência, segue o valor da parte ideal correspondente à 8,333% (oito virgula trezentos e trinta e três por cento):

VALOR DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL AVALIANDO

8,333%

VALOR AVALIADO - R\$ 13.830,00

Valor por extenso: Treze mil, oitocentos e trinta reais

REFERÊNCIAS

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

Birigui, 15 de junho de 2.020


LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072, Perito Judicial