

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

# PROCESSO DIGITAL

**1006093-66.2016.8.26.0077**

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
**CONTRATOS BANCÁRIOS**

REQUERENTE

**BANCO ITAÚ – UNIBANCO S/A**

REQUERIDOS

**JN TERRAPLANAGEM E PAVIM LTDA E OUTROS**

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO,**

Perito Judicial nomeado para os objetos apontados desse Processo, respeitosamente venho à V. Excia. apresentar o *Lauda Técnico de Avaliação* em 8 (oito) páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito a liberação dos honorários periciais já depositados vide às fls. 362 deste Processo, para o qual já anexo o **FORMULÁRIO MLE**.

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

Birigui, 24 de fevereiro de 2.020

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

Engenheiro Civil CREA 0601181072  
Perito Judicial

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## PROCESSO DIGITAL

**1006093-66.2016.8.26.0077**

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
CONTRATOS BANCÁRIOS**

REQUERENTE

**BANCO ITAÚ – UNIBANCO S/A**

REQUERIDOS

**JN TERRAPLANAGEM E PAVIM LTDA E OUTROS**

**1**

## OBJETO DO LAUDO TÉCNICO

De acordo com o honroso Mandado Judicial nos Autos, vide às fls. 120, deve ser desenvolvido o seguinte trabalho pericial:

Avaliação do Imóvel constituído pelo Apartamento número 1.507, localizado no 15º andar do Edifício Maria Amélia Matos, situado na Rua Francisco Galindo de Castro, 461, região central da cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula número 74.902 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 *Edifício Maria Amélia Matos*. 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 Edifício Maria Amélia Matos está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico(referência fevereiro de 2.020)

**3**

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

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**

número correto: Matrícula 74.902

Defiro a penhora da parte ideal (100%) que a executada **MARIANA DE ARRUDA SANCHES**, brasileira, RG. 44.770.328-6, CPF. 387.916.428-25 possui no imóvel objeto da matrícula nº 39.966, averbação 4, do CRI local, a saber: *um apartamento sob o nº 1.507, localizado no 15º andar do Edifício Amélia Matos, localizado na Rua Francisco Galindo de Castro, nº 461, centro, Birigui-SP, com área privativa de 85,10 metros quadrados, que acrescida de 4,326 metros quadrados de área de divisão não proporcional e de 23,084 metros quadrados de área equivalente de coisas comuns, perfaz a área total de 112,510 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno igual a 0,79973%, possuindo duas vagas descobertas sob o mesmo número do apartamento. Cadastro da Municipalidade 02.01.023.0138. Imóvel adquirido pela ré Mariana em 17.11.2015. R6. 6/74.902. Hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A, ref. Cédula de Crédito Bancário no valor de R\$ 602.739,84, para pagamento em 35 parcelas, a última a vencer em 25.03.2019.*

**B**

**DAS DILIGÊNCIAS NA PREFEITURA E NO IMÓVEL**



O terreno onde está localizado o *Edifício Maria Amélia Matos* tem formato irregular em forma de “L”, é praticamente plano, possui testada para a Rua Francisco Galindo de Castro com 25,00 metros e uma das laterais para a Rua Bandeirantes com aproximadamente 90,00 metros, ocupando uma área total de aproximadamente 3.200,00 metros quadrados conforme cadastro da Prefeitura Municipal de Birigui. Localiza-se na região central da cidade.

O *Edifício Maria Amélia Matos* que tem endereço na Rua Francisco Galindo de Castro, 461, é composto por uma única torre com dois pisos de Garagem e 15 (quinze) pavimentos com 8 (oito) Apartamentos por piso, totalizando assim 120 Apartamentos em todo Condomínio. O acesso aos Apartamentos é feito por escada ou elevador. Cada apartamento do Condomínio possui 2 vagas para estacionamento.

O *Edifício Maria Amélia Matos* tem fechamento perimetral, sendo o acesso feito pela Rua Francisco Galindo de Castro (social e veículos), existindo controle de entrada e saída através de Recepção com funcionário. A idade aproximada do Edifício, conforme informações junto à moradores é de aproximadamente 10 anos e o mesmo possui Salão de Festas e Lazer.

O Apartamento avaliando 1.507 está localizado no 15º andar, tem cadastro na Prefeitura de Birigui número 02-01-023-0138, possui como área real privativa total correspondente ao Imóvel em 85,10 m<sup>2</sup>, mais 4,326 m<sup>2</sup> de área considerada de divisão não proporcional mais área de uso comum proporcional em 23,084 m<sup>2</sup>, totalizando assim 112,51 m<sup>2</sup> e assim pode ser descrito:

## **DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO AVALIANDO NÚMERO 1.507 DO 15º ANDAR - EDIFÍCIO AMÉLIA MATOS**

O Apartamento avaliando é constituído por uma Sala ampla com possibilidade de divisão em dois ambientes (Estar e Jantar), Hall de entrada social, Sacada, Cozinha e Copa conjugadas, Lavanderia, área de circulação, três Dormitórios tendo um tipo Suite com Banheiro e mais um Banheiro comum. Piso em cerâmica. Cerâmica nas paredes dos Banheiros e da Cozinha/Copa. 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 e está atualmente locado para terceiros.

### **outras informações sobre o Imóvel Avaliando**

O local onde está situado o *Edifício Maria Amélia Matos* 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 mista (residencial e comercial) com predominância residencial e possui alta taxa de ocupação.

Vista do EDIFÍCIO MARIA AMÉLIA MATOS, da esquina das Ruas Francisco Galindo de Castro com Bandeirantes



**4**

## **AVALIAÇÃO**

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

### **AVALIAÇÃO**

Apartamento número 1.507, localizado no 15º andar do Edifício Amélia Matos, situado na Rua Francisco Galindo de Castro, 461, região central da cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula número 74.902 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  
Edifício Maria Amélia Matos**  
(localização 15º piso)

Consulta (fevereiro/2020)	Apartamento no 15º andar EDIFÍCIO MARIA AMÉLIA MATOS bom estado de conservação
Imobiliária Solar	400.000,00
Imobiliária Gajardoni	400.000,00
Haddad Imóveis	400.000,00
Lider Imóveis	390.000,00
Imobiliária Eldorado	380.000,00
Valor médio da Pesquisa	<b>R\$ 394.000,00 / Apartamento</b>
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia	<b>R\$ 355.000,00</b>

Então:

$V_{\text{apartamento avaliando}} = \text{R\$ } 355.000,00$ , por extenso: Trezentos e cinquenta e cinco mil reais

Assim:

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO =  $V_{\text{apartamento 1507}}$**

$V_{\text{apartamento}} = \text{R\$ } 355.000,00$

por extenso: Trezentos e cinquenta e cinco 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 número 1.507, localizado no 15º andar do Edifício Amélia Matos, situado na Rua Francisco Galindo de Castro, 461, região central da cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula número 74.902 do CRI de Birigui/SP.

**VALOR AVALIADO - R\$ 355.000,00**

Valor por extenso: Trezentos e cinquenta e cinco mil reais

**6**

## REFERÊNCIAS

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

Birigui, 24 de fevereiro de 2.020

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