

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

PROCESSO DIGITAL

1006216-30.2017.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

REQUERENTE

WAGNER NUCCI BUZELLI

REQUERIDOS

EURIDES FERRAZ FILHO E OUTROS

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO,

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar à V.Excia. o Laudo Técnico de Avaliação em nove páginas para ser juntado aos Autos, oportunidade que solicito seja autorizado o levantamento dos honorários periciais já depositados, vide às fls. 179, para o qual encaminho em anexo o FORMULARIO MLE.

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

Birigui, 11 de outubro de 2019



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

1006216-30.2017.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

REQUERENTE

WAGNER NUCCI BUZELLI

REQUERIDOS

EURIDES FERRAZ FILHO E OUTROS

1

OBJETO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 171 e após análise ao documental constante do Processo, será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:

Avaliação do Imóvel da Amilcar Pantarotto, número 603, bairro CH Thereza Maria Barbieri, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 24.191 do CRI de Birigui/SP.

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 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 outubro de 2.019)

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.

(RESULTADO DAS) DILIGÊNCIAS

dia e horário publicados

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



FOTO EXTERNA DO IMÓVEL



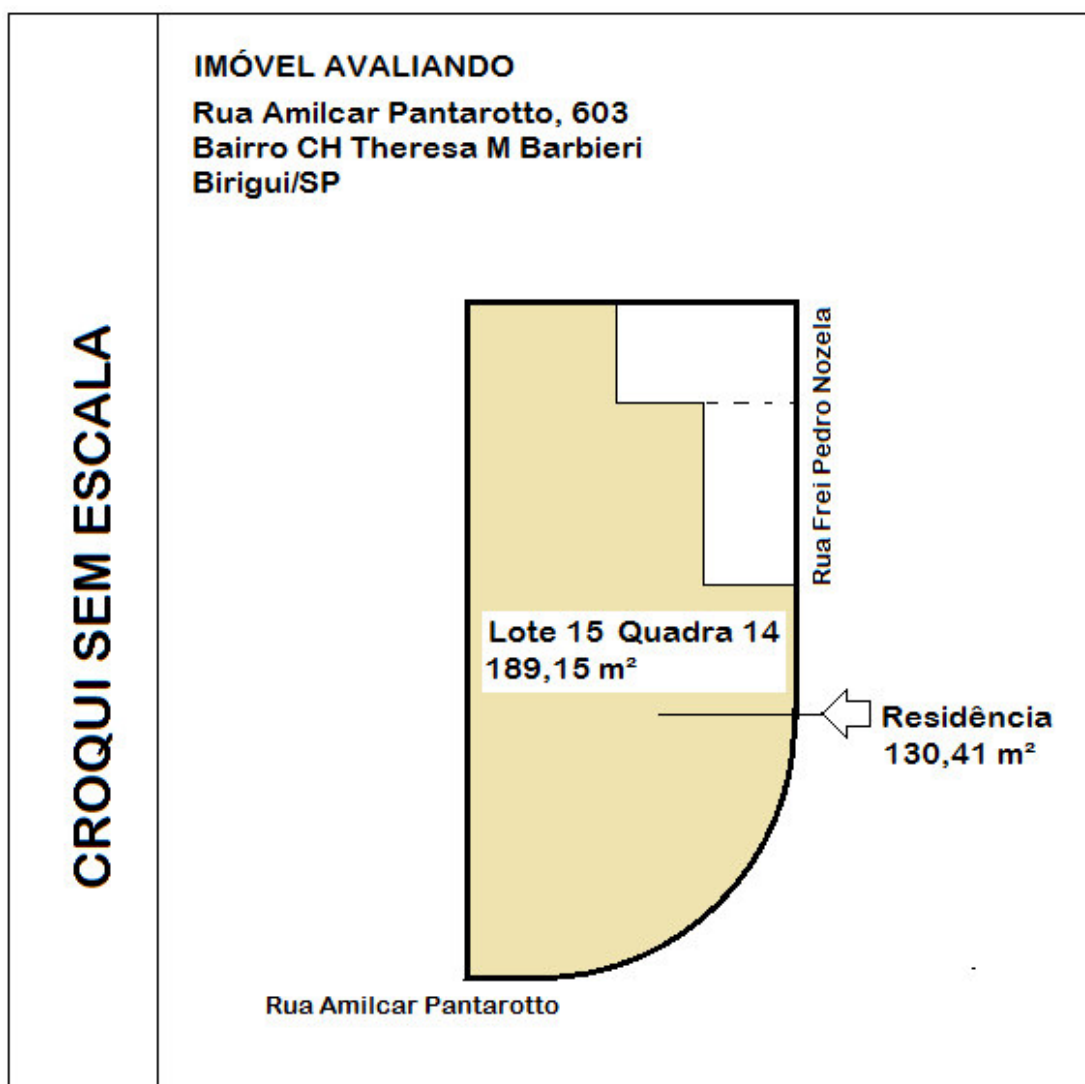
TERRENO, SITUAÇÃO

A partir das diligências realizadas no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui, temos que o terreno que constitui o Imóvel avaliando está situado com frente para o lado ímpar da Rua Amilcar Pantarotto, cidade de Birigui/SP, na esquina com a Rua Frei Pedro Nozela.

Ainda de conformidade com o cadastro na Prefeitura e com as diligências realizadas, o terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário do Lote 15 da Quadra 04 no Bairro CH Thereza Maria Barbieri, possui cadastro número 02-06-021-0014-4, tem formato irregular com testada de 1,00 (linha reta) + 14,14 (linha curva) metros para a Rua Amilcar Pantarotto com medida de fundos de 10,00 metros e laterais de 20,68 metros e 11,63 metros, esta última para a Rua Frei Pedro Nozela, perfazendo uma área total de 189,15 metros quadrados.

As diligências mostraram que o terreno como um todo encontra-se praticamente plano.

EDIFICAÇÕES EXISTENTES SOBRE O LOTE. SITUAÇÃO.



Sobre o lote de terreno que constitui o imóvel objeto da avaliação encontra-se construída edificação com característica residencial que assim pode ser descrita:

Edificação

Área edificada de 130,41 m²

Construção em alvenaria com idade estimada de 15 anos constituída por pequena Varanda frontal coberta que serve também com Garagem para um auto, Sala, Cozinha e Copa conjugadas, três Dormitórios, Banheiro comum, Despejo e Área de Serviços externa com cobertura que não agrega valor. Piso cerâmico. Forro, com exceção da Varanda (Garagem) que não possui. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira de boa qualidade. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento. Situação geral da edificação considerada entre regular e boa com a necessidade de pequenos serviços e reparos visando manutenção e conservação.

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel avaliando totalmente cercado lateralmente e nos fundos, com muro frontal e portões para autos e social. O entorno das edificações (área não coberta) existente está com piso em cimentado.

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:

Imóvel da Amilcar Pantarotto, número 603, bairro CH Thereza Maria Barbieri, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 24.191 do CRI de Birigui/SP

TERRENO

FONTES CONSULTADAS (Birigui)

Imobiliária Solar, 3642.1398,
Imobiliária Gajardoni (3641.3536)
Haddad Imóveis (3642.5355),
Lider Imóveis, 3641.2026,
Imobiliária Eldorado, 3641.5949

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 189,15 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local

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

R\$ 280,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 280,00/m^2 \times 189,15 m^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = \mathbf{R\$ 53.000,00}, \text{ Cinquenta e três mil reais}$$

EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação (residência) > 130,41 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.450,00 / m²

(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R8N agosto de 2.019)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 40%

$$V_{\text{edificação}} = (130,41 \text{ m}^2 \times 1.450,00/\text{m}^2 - D=40\%)$$

$$V_{\text{edificação}} = \text{R\$ } 114.000,00$$

por extenso:

Cento e quatorze mil reais

TOTAL AVALIADO

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

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = \text{R\$ } 167.000,00$$

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso:

Cento e sessenta e sete mil reais

5

CONCLUSÃO

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

IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel da Amilcar Pantarotto, número 603,
bairro CH Thereza Maria Barbieri, cidade de Birigui/SP,
objeto da Matrícula 24.191 do CRI de Birigui/SP

VALOR AVALIADO = R\$ 167.000,00

Valor por extenso:

Cento e sessenta e sete mil reais

6

REFERÊNCIAS

**NB 502 - Norma Brasileira de Avaliações
NBR 14.653
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini**

Birigui, 11 de outubro de 2.019


LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial