

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

639
EW

cartório nº ordem: 204/92

PROCESSO 204/1992

0000088-85.1992.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
CONTRATOS BANCÁRIOS**

REQUERENTE

BANCO DO BRASIL S/A

REQUERIDOS

CALÇADOS KATINA IND E COM LTDA E OUTRO

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO,

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, conforme
determinação de V.Excia às fls. 632, venho designar dia, horário e
local para início dos trabalhos periciais:

Perícia caracterizada por:

Análise ao documental constante do Processo em pauta, com posterior
diligências e vistorias visando avaliação do imóvel da Matrícula 12.430 do
CRI de Birigui, em específico, de um imóvel urbano constituído nos Lotes
01 a 10 + 17 a 20 da Quadra 59, com frente para a Avenida Euclides
Miragaia, cidade de Birigui/SP, com área total de terreno de 4.390,35 m².

DATA: 20 de janeiro de 2.020, segunda feira

HORÁRIO: 11h30min

LOCAL: Avenida Euclides Miragaia, 2.980 (vide imagem a seguir)

página 15



Birigui, 16 de dezembro de 2019

LUPERCIO ZIROLDI ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072

642
20

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

208 204/1992

PROCESSO 204/1992

0000088-85.1992.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
CONTRATOS BANCÁRIOS**

REQUERENTE

BANCO DO BRASIL S/A

REQUERIDOS

CALÇADOS KATINA IND E COM LTDA E OUTRO

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO,
Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo,
respeitosamente apresento à V.Excia. o *Laudo Técnico de
Avaliação* em 11 (onze) páginas para ser anexado aos Autos,
ocasião em que solicito a liberação dos honorários periciais já
depositados, para o qual já encaminho o **FORMULÁRIO MLE**.

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

Birigui, 24 de janeiro de 2.020

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO 204/1992

0000088-85.1992.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
CONTRATOS BANCÁRIOS**

REQUERENTE

BANCO DO BRASIL S/A

REQUERIDOS

CALÇADOS KATINA IND E COM LTDA E OUTRO

1

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Assi, de acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 632 e após análise no documental deste Processo, este Perito define que deve ser desenvolvido como trabalho pericial o seguinte:

Avaliação da Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui de número 12.430, em específico, de um imóvel urbano constituído nos Lotes 01 a 10 + 17 a 20 da Quadra 59, Vila Izabel Marin, com área total de terreno de 4.390,35 m² e frente para a Avenida Euclides Miragaia, número 2.980, cidade de Birigui/SP.

644
D

APONTAMOS COMO **METODOLOGIA BASICA**
APLICADA À AVALIAÇÃO **2**

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 janeiro de 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.

645
12

3

RESULTADO DAS DILIGÊNCIAS REALIZADAS

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO, Imagens aéreas GOOGLE EARTH

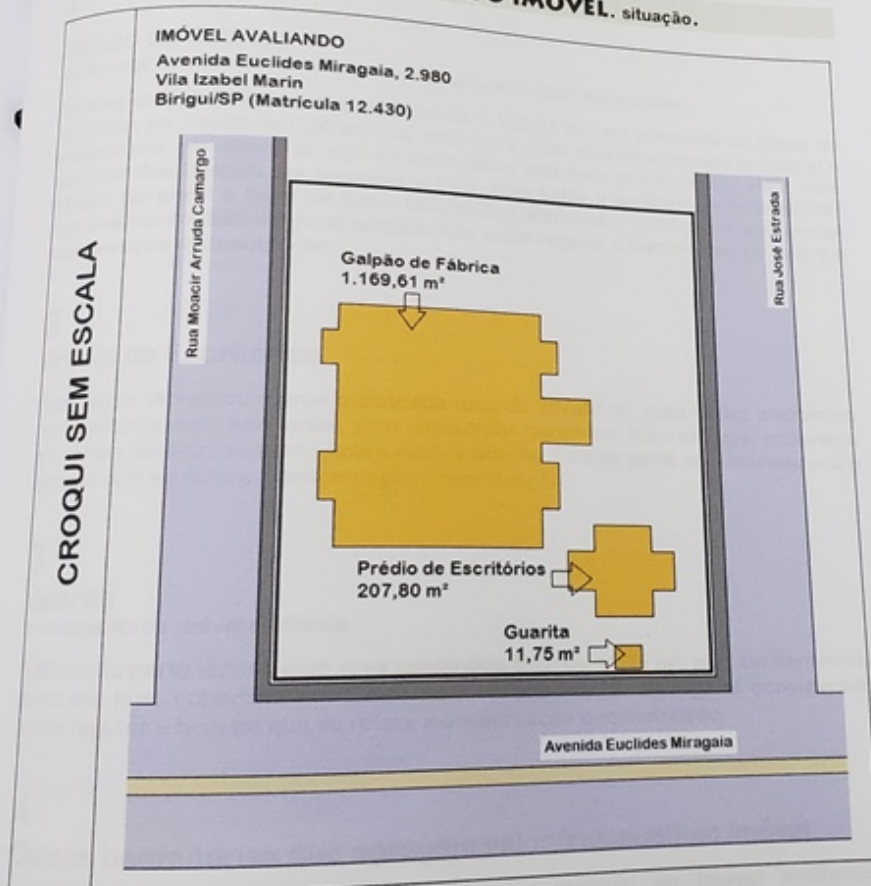


646
W

TERRENO QUE CONSTITUI O IMÓVEL AVALIANDO, 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, Matricula 12.430 do CRI de Birigui, é originário dos Lotes 01 a 10 + 17 a 20 da Quadra 59, Vila Izabel Marin, região sul da cidade de Birigui, possuindo na municipalidade inscrição cadastral sob número 03-05-060-0001-2. Tem com igual medida de fundos e as laterais para as Ruas Moacir Arruda Camargo e José Estrada, perfazendo uma área total conforme Matricula de terreno de 4.390,35 m².

EDIFICAÇÕES EXISTENTES SOBRE O IMÓVEL. situação.



Sobre a Matricula avalianda número 12.430, encontram-se atualmente, conforme mostra o croqui acima, as seguintes edificações:

647
60

BENFEITORIA - EDIFICAÇÕES		
1	Galpão da fábrica	AREA m²
2	Prédio de Escritórios	1.169,61
3	Guarita	207,80
4	Outras benfeitorias que agregam valor	11,75
		relação

1

Galpão da Fábrica

atualmente funcionando uma empresa de aquecedor solar e acessórios

Edificação com área construída total de 1.169,91 m², em alvenaria de bloco de concreto, pé direito de 6,00 metros, sem forro, com piso em concreto industrial e cobertura em telhas de aço zincado sobre estrutura metálica tipo shed mais fechamentos laterais em metálica e PVC, com salas e sanitários interiormente. Pintura no geral a base de látex. Instalações elétricas e hidráulicas em normal funcionamento. Estado geral considerado entre regular e bom no que se refere a conservação e manutenção.

2

Prédio de Escritórios

Edificação térrea com área construída total de 207,80 m², com vários ambientes de escritório mais sanitários, piso em ladrilho cerâmico, forro em laje, cobertura em telhas de fibro cimento sobre madeiramento. Estado geral considerado entre bom no que se refere a conservação e manutenção.

3

Guarita

frontalmente no imóvel avaliando

Edificação parte térrea, com área construída total de 11,75 m², piso em cerâmica, forro em laje, cobertura em telhas de fibro cimento. Estado geral considerado entre regular e bom no que se refere a conservação e manutenção.

4

Outras benfeitorias que agregam valor (residual) ao imóvel

Como benfeitorias que agregam seu valor residual ao imóvel avaliando, considerar-se-á: a) piso pavimentado interior para circulação, área gramada, cercamento em alambrado e grade e outros.

FOTOS

648
W



Vista frontal e uma das laterais do imóvel avaliando



Vista interna do Galpão da Fábrica

OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

O imóvel avaliando, Matrícula 12.430, está situado dentro da malha urbana da cidade de Birigui/SP e está servido no geral pelos seguintes melhoramentos públicos: 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.

Esta referida região onde está situada a Matrícula avalianda pode ser considerada mista entre comercial e residencial, com predominância comercial dado sua frente para a Avenida Euclides Miragaia, possuindo entre alta taxa de ocupação.

649
W

4

AVALIAÇÃO

Imóvel da Rua Euclides Miragaia, 2.980, Vila Izabel Marin, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 12.430 do CRI de Birigui/SP, constituído nos Lotes 01 a 10 + 17 a 20 da Quadra 59 daquele Bairro, com área total de terreno de 4.390,35 m².

DO TERRENO

QUE CONSTITUI O IMÓVEL AVALIANDO

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Valor médio do metro quadrado de terreno na região
(com consideração da média entre a frente para a Avenida Euclides Miragaia e laterais)
(localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

R\$ 400,00 / metro quadrado de terreno, na região do imóvel avaliando

Então:

MATRÍCULA 12.430

área do terreno > 4.390,35 m²

$$V = (R\$ 400,00/m^2 \times 4.390,35 m^2) - 30\%$$

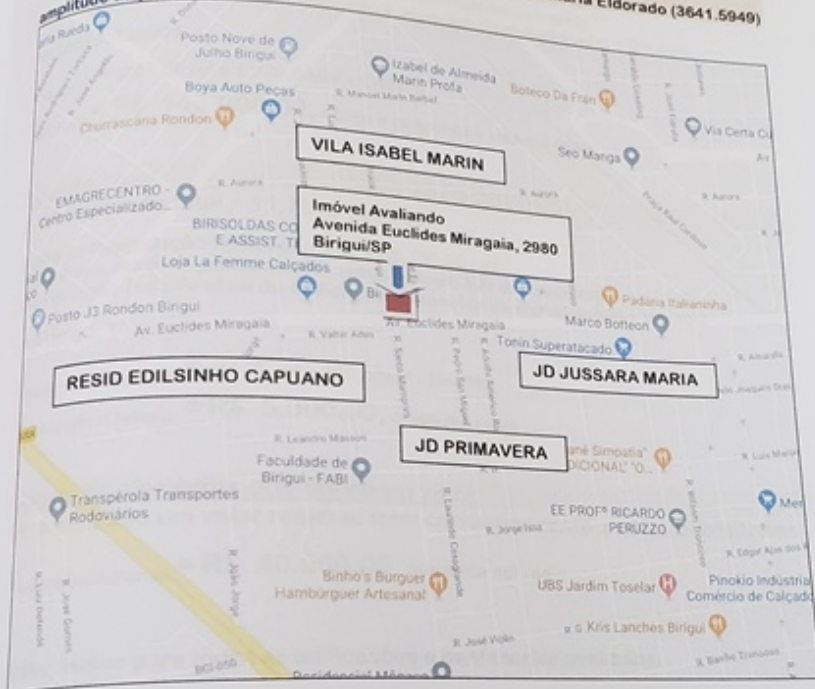
$V_{\text{terreno que compõe a Matrícula 12.430}} = R\$ 1.756.000,00$
por extenso: Um milhão, setecentos e cinquenta e seis mil reais



FONTES CONSULTADAS

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

Amplitude da pesquisa



DAS EDIFICAÇÕES

CONSTRUÍDAS NO IMÓVEL AVALIANDO

Galpão da Fábrica

Área edificada total = 1,169,61 m², sendo:

Custo de Reprodução Edificação industrial = Cr = R\$ 890,00 / m²
(fonte Ibape, galpão padrão simples, índice aplicado R₉N novembro/19)

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

Portanto, temos:

$$V_{\text{galpão da fábrica}} = (1.169,91 \text{ m}^2 \times 890,00/\text{m}^2 - D=50\%)$$

$$V_{\text{galpão da fábrica}} = \text{R\$ } 520.000,00, \text{ quinhentos e vinte mil reais}$$

Prédio de Escritórios

Área edificada total = 207,80 m², sendo:

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

(fonte Ibape, estrutura padrão simples, índice aplicado R_{EN} novembro/19)

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

portanto, temos:

$$V_{\text{biotério}} = (207,80 \text{ m}^2 \times 1.150,00/\text{m}^2 - D=40\%)$$

$$V_{\text{biotério}} = \text{R\$ } 143.000,00, \text{ cento e quarenta e três mil reais}$$

Guarita

Área edificada total = 11,75 m², sendo:

Custo de Reprodução Edificação = Cr = R\$ 760,00 / m²

(fonte Ibape, estrutura padrão simples, índice aplicado R_{EN} novembro/19)

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

portanto, temos:

$$V_{\text{recepção refeitório}} = (11,75 \text{ m}^2 \times 760,00/\text{m}^2 - D=40\%)$$

$$V_{\text{recepção refeitório}} = \text{R\$ } 5.000,00, \text{ cinco mil reais}$$

Outras benfeitorias que agregam valor

Será utilizado um valor residual total correspondente a estas benfeitorias

$$V_{\text{outras benfeitorias}} = \text{R\$ } 40.000,00, \text{ quarenta mil reais}$$

Então, temos para todas as edificações e benfeitorias avaliadas:

$$V_{\text{edificações e benfeitorias que compõem o imóvel}} = \text{Somatórios dos itens calculados}$$

$$V_{\text{edificações e benfeitorias que compõem o imóvel}} = \text{R\$ } 708.000,00$$

por extenso: Setecentos e oito mil reais

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

PARA A MATRÍCULA DILIGENCIANDA

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

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = \text{R\$ } 2.464.000,00$$

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Dois milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil reais

652
5

CONCLUSÃO DO TRABALHO PERICIAL

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

IMÓVEL AVALIANDO
Imóvel da Rua Euclides Miragaia, 2.980, Vila Izabel Marin, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 12.430 do CRI de Birigui/SP, constituído nos Lotes 01 a 10 + 17 a 20 da Quadra 59 daquele Bairro, com área total de terreno de 4.390,35 m².

VALOR AVALIADO - R\$ 2.464.000,00

Valor por extenso: Dois milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil reais

6

REFERÊNCIAS

NB 502 - Norma Brasileira de Avaliações
NBR 14653

Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

Birigui, 24 de janeiro de 2.020

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial

Página 111