

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

**BIRIGUI**

**PROCESSO DIGITAL**

**1000931-61.2014.8.26.0077**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA  
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL**

REQUERENTE

**BIANCA FERREIRA DO NASCIMENTO**

REQUERIDO

**JOSÉ CARLOS RAMOS NAVARRO**

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar o *Lauda Técnico de Avaliação* em nove páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia que seja comunicada a Defensoria Pública da realização do trabalho visando a liberação e depósito dos honorários periciais empenhados, vide fls 179.

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

Birigui, 13 de setembro de 2.021

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

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## PROCESSO DIGITAL

**1000931-61.2014.8.26.0077**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA  
INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL**

REQUERENTE

**BIANCA FERREIRA DO NASCIMENTO**

REQUERIDO

**JOSÉ CARLOS RAMOS NAVARRO**

**1**

## OBJETO DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 95 e após análise ao documental constante do Processo, define-se que será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:



**Avaliação do imóvel constituído na  
Matrícula 17.316 caracterizado no endereço  
Rua Jorge Cavalheiro, 85, Jardim Europa, Birigui/SP**

**2**

# **METODOLOGIA BÁSICA**

## **APLICADA À AVALIAÇÃO**

### **(a) 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 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 setembro/2021)

### **(b) 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**

## DILIGÊNCIAS

**RESULTADO**, data e horário publicados, presença da proprietária

**1**

### LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (MACRO)





**2****LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (DETALHE)****3****VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO**

#### **4 TERRENO CONSTITUÍDO NO IMÓVEL AVALIANDO**

A partir das diligências realizadas no local do imóvel e no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui, temos que o terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário do Lote 02 da Quadra C do Bairro Jardim Europa, cidade de Birigui/SP, localizando-se com frente para o lado ímpar da Rua Jorge Cavaleiro, em meio de quadra, distante 14,50 metros da esquina com a Rua Basílio Troncoso e possuindo cadastro na municipalidade número 03-08-028-0002.

Ainda de conformidade com o cadastro na municipalidade e com as diligências realizadas, o terreno que constitui o Imóvel avaliando tem formato retangular, com dimensão de frente igual à 13,50 metros e igual medida de fundos e laterais com 21,00 metros, perfazendo uma área total de **283,50 m<sup>2</sup>**.

As diligências mostraram que o lote como um todo é plano.

#### **5 EDIFICAÇÕES CONSTITUÍDAS NO IMÓVEL**

Sobre o terreno que constitui o imóvel avaliando encontra-se construída frontalmente uma edificação térrea com característica residencial que assim pode ser descrita:

##### Edificações (com semelhança a uma residência)

Construção padrão econômico, em alvenaria, com área total de **123,40 m<sup>2</sup>**, constituída por: ambientes de Garagem, Sala, Cozinha, três Dormitórios, Banheiro, Área de Serviços e Varanda aos fundos.

Forro.

Piso cerâmico.

Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.

Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento.

Edificação com idade estimada em mais de 20 anos com situação geral podendo ser considerada muito ruim com necessidade de vários reparos visando manutenção.

Atualmente presta-se a funcionar como Depósito de materiais inservíveis, sendo que o local aparente abandono pela má conservação e manutenção.

O imóvel possui muro e portão frontal e encontrava-se com muitos materiais dispostos no recuo.

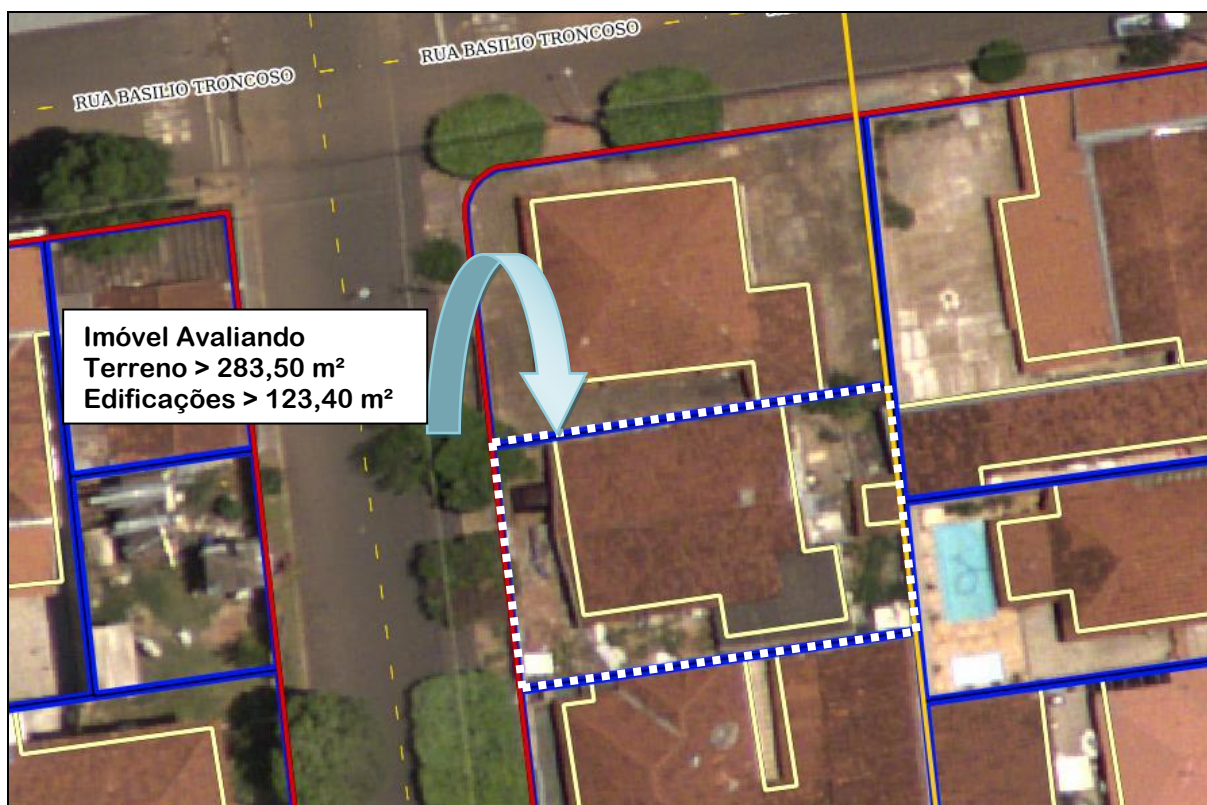


## 6 OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Imóvel avaliando totalmente cercado, 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 se situa pode ser considerada residencial e possui alta taxa de ocupação.

| CARNET DE IPTU DO IMÓVEL |   |                |                 |
|--------------------------|---|----------------|-----------------|
| Inscrição                | 03-08-028-0002  | IdFísico 20242 | Situação: Ativo |
| Proprietário             | AURICELIA MAGALHAES NAVARRO - CNPJ/CPF 261.686.118-60 |                |                 |
| Local do Imóvel          | 16204-242 - R JORGE CAVALHEIRO, 85                    |                |                 |
| Bairro/Loteamento        | JARDIM EUROPA   | Quadra: C      | Lote: 02        |
| Endereço Entrega         | 16204-242 - R JORGE CAVALHEIRO, 85                    |                |                 |
| Bairro Entrega           | JARDIM EUROPA   | Cidade BIRIGUI | Estado SP       |
| Exercício de Lançamento  |   | 2021           |                 |
| Área Terreno             |   | 283.50         |                 |
| Área Edificada           |   | 123.40         |                 |
| Quadra Imóvel            |   | C              |                 |
| Lote Imóvel              |   | 02             |                 |

## 8 CROQUI SEM ESCALA (MAPA DE BIRIGUI)



4

## AVALIAÇÃO RESULTADO

A partir da Metodologia Básica descrita no tópico 2 deste Laudo, temos o seguinte resultado, levando-se em consideração a situação atual do imóvel, temos:

### AVALIAÇÃO

Imóvel constituído na Matrícula 17.316 caracterizado no endereço  
Rua Jorge Cavalheiro, 85, Jardim Europa, Birigui/SP

### TERRENO

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 283,50 m<sup>2</sup>

Valor médio do metro quadrado de terreno no local  
(localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)  
R\$ 300,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 300,00/m^2 \times 283,50 m^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 85.000,00$$

por extenso: Oitenta e cinco mil reais

### EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação residencial > 123,40 m<sup>2</sup>

Custo de Reprodução Edificação padrão econômico = Cr = R\$ 1.050,00 / m<sup>2</sup>  
(fonte Ibape, padrão econômico, índice aplicado R<sub>8</sub>N agosto de 2.021)  
Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 70%

Então:

$$V_{\text{edificação}} = (123,40 m^2 \times 1.050,00/m^2 - D=70\%)$$

$$V_{\text{edificação}} = R\$ 39.000,00,$$

por extenso: Trinta e nove mil reais



## VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL

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

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 124.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e vinte e quatro mil reais

**5**

## CONCLUSÃO

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

### RESULTADO DA AVALIAÇÃO - IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel constituído na Matrícula 17.316 caracterizado no endereço

Rua Jorge Cavalheiro, 85, Jardim Europa, Birigui/SP

**VALOR AVALIADO - R\$ 124.000,00**

Valor por extenso: Cento e vinte e quatro mil reais

**6**

## REFERÊNCIAS

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

Birigui, 13 de setembro de 2.021

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial