

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

**BIRIGUI**

**PROCESSO DIGITAL**

**0018252-34.2011.8.26.0077**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

REQUERENTE

**MAGALI MARIA CHRISTOVAM DE NADAI**

REQUERIDO

**VALDEMIR NARCIZO ZAGO E OUTROS**

**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:

- ➔ Que seja alterado o valor da causa para R\$ 165.000,00,  
valor do imóvel avaliando (valor atual da causa é R\$ 11.890,12).
- ➔ Se autorizado por V.Excia, que seja comunicada a  
Defensoria Pública desta alteração para a  
complementação dos honorários periciais empenhados.

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

Birigui, 18 de fevereiro de 2.022

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## PROCESSO DIGITAL

0018252-34.2011.8.26.0077

### CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE

**MAGALI MARIA CHRISTOVAM DE NADAI**

REQUERIDO

**VALDEMIR NARCIZO ZAGO E OUTROS**

1

## OBJETO DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

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

Avaliação do imóvel constituído na Matrícula 27.809 e no endereço **Rua João Custódio, 41**, Bairro Thereza Maria Barbieri, cidade de Birigui/SP, visando a caracterização e avaliação do imóvel e posterior apontamento da parte ideal correspondente à 50%.

**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 fevereiro/2022).

### **(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

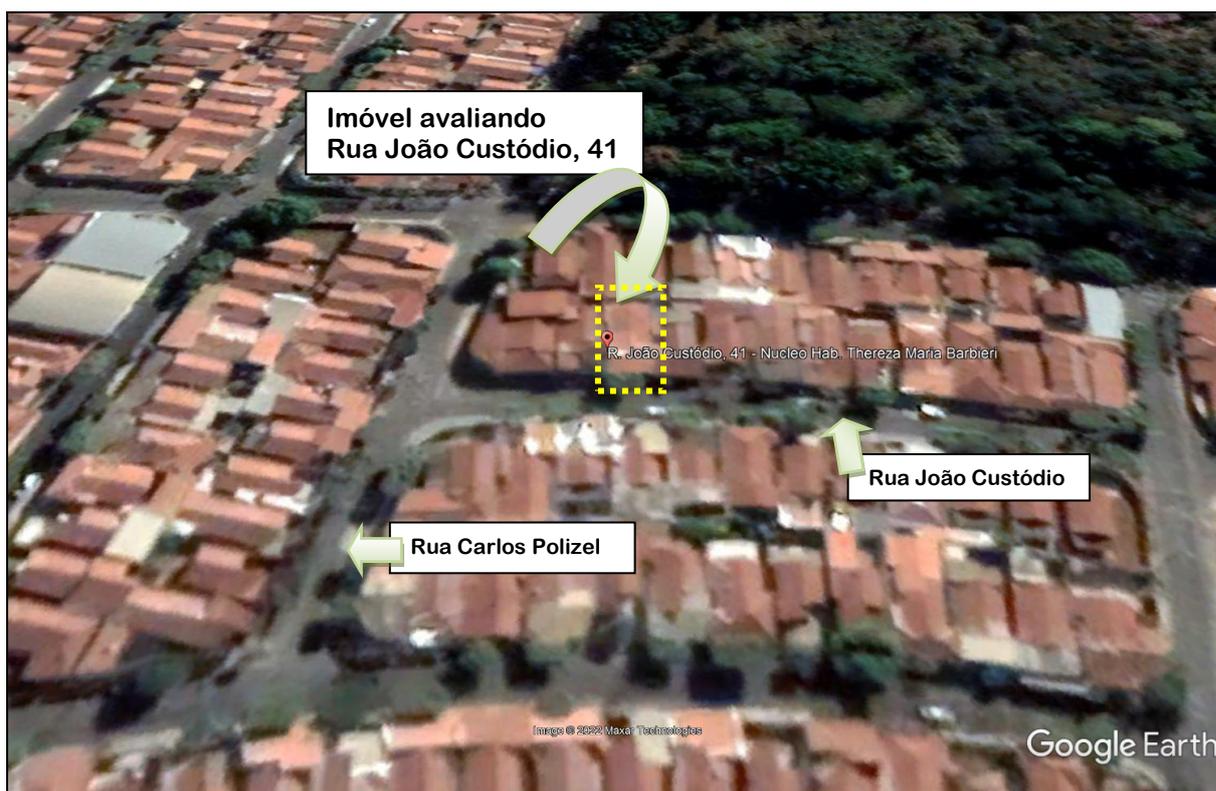
**RESULTADO**, data e horário publicados, presença de representante do Autor

**1**

### LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (MACRO)



## 2 LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (DETALHE)



## 3 VISTAS 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 de parte do Lote 16 da Quadra 36 do Bairro Núcleo Urbano Thereza Maria Barbieri, localizando-se com frente para o lado ímpar da Rua João Custódio, em meio de quadra entre as Ruas Carlos Polizel e Dezesseis. Ainda de conformidade com o cadastro na municipalidade, de número 2-06-053-0009-3 na interface com as diligências realizadas, o terreno que constitui o Imóvel avaliando tem formato retangular, com dimensão de frente igual à 8,50 metros, 8,92 metros de fundos e laterais com 20,00 metros, perfazendo uma área total de **174,21 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 uma edificação térrea com característica residencial que assim pode ser descrita:

##### Edificação (residência)

Construção padrão simples, em alvenaria, com área total de **140,80 m<sup>2</sup>**, constituída por: ambientes de Garagem e ampla Varanda frontalmente, Sala, Cozinha e Copa, três Dormitórios, Banheiro comum. Parte sem forro e parte com forro em laje. Piso em cerâmica. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento. Edificação com idade estimada entre 20 e 30 anos com situação geral podendo ser considerado entre regular e bom, com necessidade de vários reparos visando conservação e manutenção. O imóvel tem frontalmente portão de acesso em ferro.

#### **6 OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL**

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 se situa pode ser considerada residencial e possui alta taxa de ocupação.

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 27.809 e no endereço **Rua João Custódio, 41**, Bairro Thereza Maria Barbieri, Birigui/SP

### TERRENO

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 174,21 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\$ 280,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 280,00/m^2 \times 174,21 m^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 49.000,00$$

por extenso: Quarenta e nove mil reais

### EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação residencial > 140,80 m<sup>2</sup>

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.650,00 / m<sup>2</sup>  
(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R&N dezembro de 2021)  
Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 50%

Então:

$$V_{\text{edificação}} = (140,80 m^2 \times 1.650,00/m^2 - D=50\%)$$

$$V_{\text{edificação}} = R\$ 116.000,00,$$

por extenso: Cento e dezesseis mil reais

Finalmente:

## 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\$ 165.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e sessenta e cinco mil reais

## VALOR DA PARTE IDEAL IGUAL A 50%%

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 165.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

VALOR DA PARTE IDEAL DE 50%% = **R\$ 82.500,00**

por extenso: Oitenta e dois mil, quinhentos 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 27.809 e no endereço

**Rua João Custódio, 41**, Bairro Thereza Maria Barbieri, Birigui/SP

**VALOR AVALIADO = R\$ 165.000,00**

Valor por extenso: Cento e sessenta e cinco mil reais

### VALOR DA PARTE IDEAL DE 50%% - FLS. 303.

**VALOR AVALIADO = R\$ 82.500,00**

Valor por extenso: Oitenta e dois mil, quinhentos reais

**6**

# REFERÊNCIAS

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

Birigui, 18 de fevereiro de 2.022



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