

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

PROCESSO DIGITAL

1009933-79.2019.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CHEQUE

REQUERENTE

MARCO CORSO NETO

REQUERIDOS

NATALINO FERREIRA NEVES

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar o Laudo Técnico de Avaliação em quinze páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia. se digne autorizar a liberação dos honorários periciais já depositados, vide às fls. 357, para o qual encaminhamento o FORMULÁRIO MLE correspondente.

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

Birigui, 24 de julho de abril de 2.022


LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

1009933-79.2019.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CHEQUE

REQUERENTE

MARCO CORSO NETO

REQUERIDOS

NATALINO FERREIRA NEVES

1

OBJETO DO TRABALHO PERICIAL

De acordo com o honroso Mandado Judicial nos Autos, vide às fls. 352, deve ser desenvolvido o seguinte trabalho pericial de avaliação:

IMÓVEL AVALIANDO 01

Avaliação da **Matrícula 17.616 do CRI de Birigui/SP**, caracterizada por imóvel residencial urbano no endereço Rua Miguel Lopes Alberto, 488, cidade de Clementina/SP, com indicação da parte ideal correspondente à 10% (dez por cento), conforme despacho de Penhora autuado às 139.

IMÓVEL AVALIANDO 02

Avaliação da **Matrícula 23.417 do CRI de Birigui/SP**, caracterizada por imóvel rural com área de 8,00 alqueires de terras, localizado no Bairro rural Córrego C, município de Clementina/SP, com indicação da parte ideal correspondente à 3,4722% (três vírgula quarenta e sete vinte e dois por cento), conforme despacho de Penhora autuado às 164.

2

METODOLOGIA BÁSICA APLICADA NA AVALIAÇÃO

(a) avaliação de terrenos urbanos

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 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 01, 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 julho/2022).

(b) avaliação de edificações

Para as edificações, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSI) 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.

(c) avaliação de terras situadas na zona rural

Após caracterização locacional para o imóvel avaliando 02 que apontou tratar-se de propriedade situada na zona rural do município de Clementina/SP, na metodologia para a avaliação das terras situadas na zona rural, serão realizadas inicialmente vistorias na propriedade, com vistas a caracterizá-la em suas potencialidades na sua vocação.

Após estas vistorias no imóvel, que terão dia e horário devidamente publicados, proceder-se-á a um Método comparativo direto de avaliação o qual consiste basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a terras na região localizadas em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação iguais no que se refere à propriedade avalianda como um todo.

Para tanto, será efetuada uma Pesquisa de opiniões para propriedades similares localizadas na região do imóvel avaliando em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais, visando se conhecer a tendência de valor médio de mercado atual para o alqueire de terras situadas na região de cada imóvel objeto avaliando.

Considerações a serem observadas na pesquisa a ser feita:

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 então, comprador e vendedor tipicamente motivados.

A Pesquisa de Opiniões será realizada na região onde se localiza o correspondente imóvel rural avaliando, feita com corretores que conhecem perfeitamente o local e visará conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para terras naquele local, sendo que resultado deverá compor o tópico no Laudo onde está o processo de Avaliação e a referência base é o mês de julho/22).

Na Pesquisa a ser feita, será considerado um fator de elasticidade de oferta de 0,90, visando corrigir as eventuais superestimativas de valor por parte dos corretores opinantes.

A seguir, visando atribuir um valor de mercado ao imóvel avaliando no local, que corresponda ao mais próximo do justo, adotaremos classes distintas de acordo com o uso atual das terras na região do imóvel avaliando, o qual será apontado dentro das mais diversas categorias de utilização.

Para tanto, será utilizado o Critério de Classificação de NORTON, segundo os quais as terras são agrupadas em oito categorias distintas de conformidade com a capacidade de uso decrescente e da potencialidade de geração de rendimentos.

Conjuntamente ao Critério de Classificação desenvolvido por NORTON utilizaremos do resultado do trabalho do Engenheiro Agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho (alterado ligeiramente pelo Engenheiro Hélio de Caires) que organizou uma Matriz na qual se considera a capacidade de produção e a situação do imóvel ou área de terras avalianda, estabelecendo uma correlação com o Critério de Classificação de NORTON.

De posse desta Matriz, os índices da mesma serão inferidos para a Situação Paradigma que reflete o Valor Médio determinado na Pesquisa de opiniões para terras na região, sendo que desta forma, finalmente, o valor das terras avaliandas será diretamente multiplicado pelo coeficiente indicativo da correlação entre a Classe e a Situação da área avalianda, determinando desta forma o valor médio do alqueire para o local exato do imóvel rural avaliando.

3

CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

Das diligências realizadas na municipalidade e das vistorias realizadas nos Imóveis avaliandos com data e horário publicados e onde esteve presente no caso do imóvel rural, o Sr. Fernando, temos os seguintes resultados considerados relevantes:

A

Matrícula 17.616 do CRI de Birigui/SP, caracterizada por imóvel residencial urbano no endereço
Rua Miguel Lopes Alberto, 488, cidade de Clementina/SP



A partir das diligências realizadas no local do imóvel e no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Clementina, temos que o este Imóvel avaliando localiza-se com frente para o lado par da Rua Miguel Lopes Alberto, em meio de quadra entre as Ruas Rui Barbosa e Espírito Santo, Bairro Vale do Sol.

O terreno que constitui o Imóvel avaliando tem formato retangular, com dimensão de frente e fundos igual à 12,00 metros e laterais com 26,00 metros, perfazendo uma área total de **312,00 m²**. As diligências mostraram que o lote como um todo é praticamente plano e tem cadastro municipal número 000286, sendo nominado como Lote 238 da Quadra 74 da Planta Municipal.

CLEMENTINA-SP, Sábado, 23 de Julho de 2022

Portal de Serviços | SIA - Sistema de Arrecadação
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CLEMENTINA

Imobiliário > Consultar informações completas de imóvel

Dados gerais		Dados Físicos	
Cadastro	00000286	Data de Cadastro	Data de Alteração
Proprietário	NATALINO FERREIRA NEVES	CPF	136.624.768-00
Compromissário	CONTRIBUINTE NÃO IDENTIFICADO	RG	
		RG	
		Inscrição Municipal	286
Endereço do imóvel			
Logradouro	RUA MIGUEL LOPES ALBERTO	Número	488
Bairro	VALÉ DO SOL	CEP	16250-000
Setor		Quadra	74
Loteamento		Setor (lot.)	
		Lote	238
		Quadra (lot.)	
		Unidade	1
		Lote (lot.)	
			011

Sobre este 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 edificada de **175,67 m²**, constituída por: ambientes de Garagem frontal, Sala e Cozinha/Copa, Área de Serviços, três Dormitórios e Banheiro. Forro em laje, com exceção da Garagem frontal que não possui forro. Piso em cerâmica. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento.

Edificação com idade estimada entre 10 e 20 anos com situação geral podendo ser considerada bom, com necessidade de pequenos reparos visando conservação e manutenção. O imóvel tem frontalmente portão de acesso em ferro para Autos e Social.

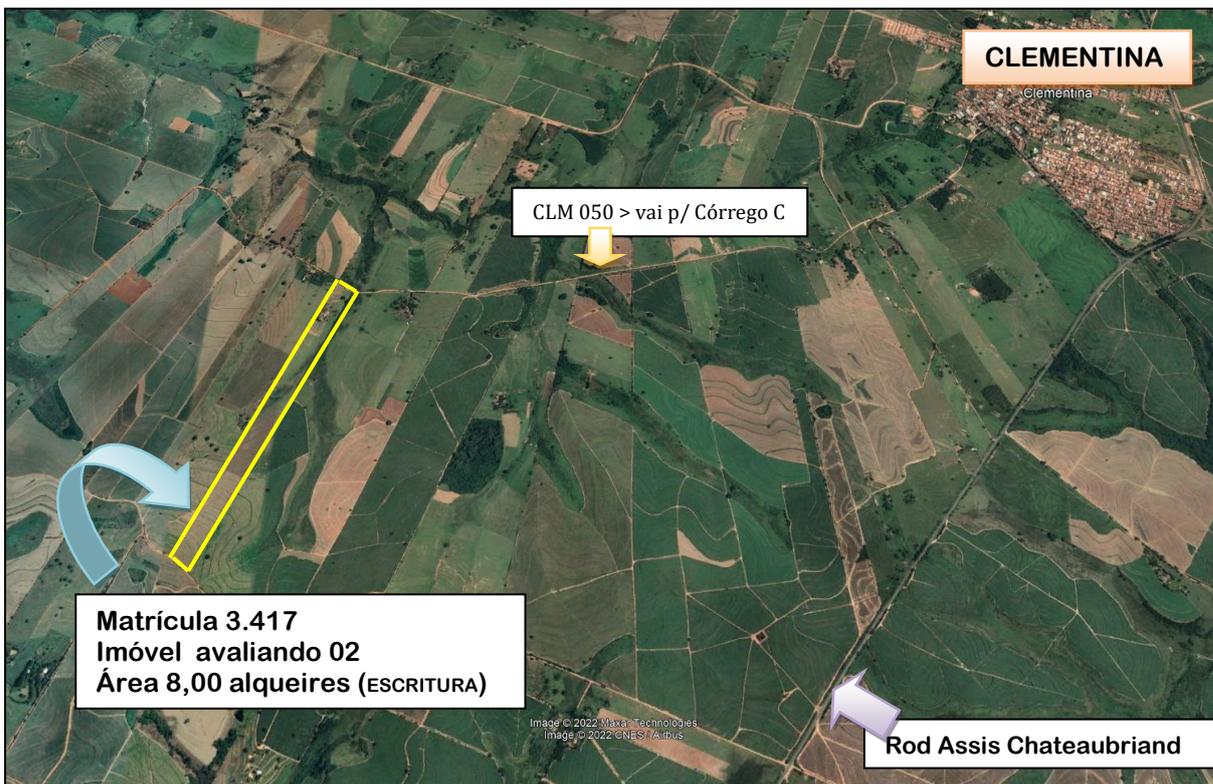
O Imóvel avaliando 1 está servido por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. A região onde se situa pode ser considerada predominantemente residencial e possui média taxa de ocupação.



Vista frontal do imóvel avaliando 1 – Rua Miguel Lopes Alberto, 488

B

Matrícula 23.417 do CRI de Birigui/SP, caracterizada por imóvel rural com área de 8,00 alqueires de terras, localizado no Bairro rural Córrego C, município de Clementina/SP



**Matrícula 3.417
Imóvel avaliando 02
Área 8,00 alqueires (ESCRITURA)**

Rod Assis Chateaubriand

O acesso ao imóvel avaliando 02, de denominação original por Escritura, “*Sítio Galo*”, mas atualmente denominado “*Sítio São Lourenço*”, a partir da cidade de Clementina, pode ser feito partindo-se da Rua Santa Catarina em frente ao Terminal Rodoviário tomando-se a Estrada Vicinal rural CLM 050 rumo ao Bairro Rural Córrego C, onde a partir de aproximadamente 4,5 km, temos a esquerda a entrada do Imóvel por porteira.

O imóvel avaliando 2 possui em sua totalidade por Matrícula, área de 8,00 alqueires de terras, localizando-se na zona rural do município de Clementina, Comarca de Birigui e tem uma das divisas para a Estrada Vicinal rural CLM 050.

O Imóvel avaliando não é dotado internamente de nenhum melhoramento público (tipo água, esgoto, energia, etc), possuindo acesso à vicinal de terra distante 4,50 km do perímetro urbano.

Sua área pode ser identificada com topografia levemente ondulada, com conservação boa, sendo que quando das vistorias estavam cobertas primordialmente por pastagens, existindo aproximadamente 5% de área úmida junto à Córrego que corta o imóvel.

Para efeito de valor da terra no local, a região é formada por terras com vocação agro-pastoril, e como um todo tem sua classificação indicada em conformidade com os parâmetros apontados na metodologia, como:

Classe III

Lavouras com práticas intensas

São terras cultiváveis mas que exigem práticas intensas ou complexas para culturas permanentes de todos os tipos, climaticamente adaptadas, com colheitas médias e elevadas. Trata-se de terras moderadamente boas, com um ou mais fatores significativos que restringem o seu uso.

Deve-se destacar que as benfeitorias constituídas no imóvel, uma casa e um barracão, não agregam valor residual ao mesmo.



4

AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS



Matrícula 17.616 do CRI de Birigui/SP, caracterizada por imóvel residencial urbano no endereço
Rua Miguel Lopes Alberto, 488, cidade de Clementina/SP

TERRENO

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 312,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
(devido à localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 240,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 240,00/m^2 \times 312,00 m^2)$$

$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 75.000,00$
por extenso: Setenta e cinco mil reais

EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação residencial > 175,67 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.550,00 / m²
(fonte Ibape, padrão econômico, índice aplicado R8N junho/22)
Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 30%

$$V_{\text{edificação}} = (175,67 m^2 \times 1.550,00/m^2 - D=30\%)$$

$V_{\text{edificação}} = R\$ 190.000,00,$
por extenso: Cento e noventa mil reais

VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL 1



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

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 265.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Duzentos e sessenta e cinco mil reais

B

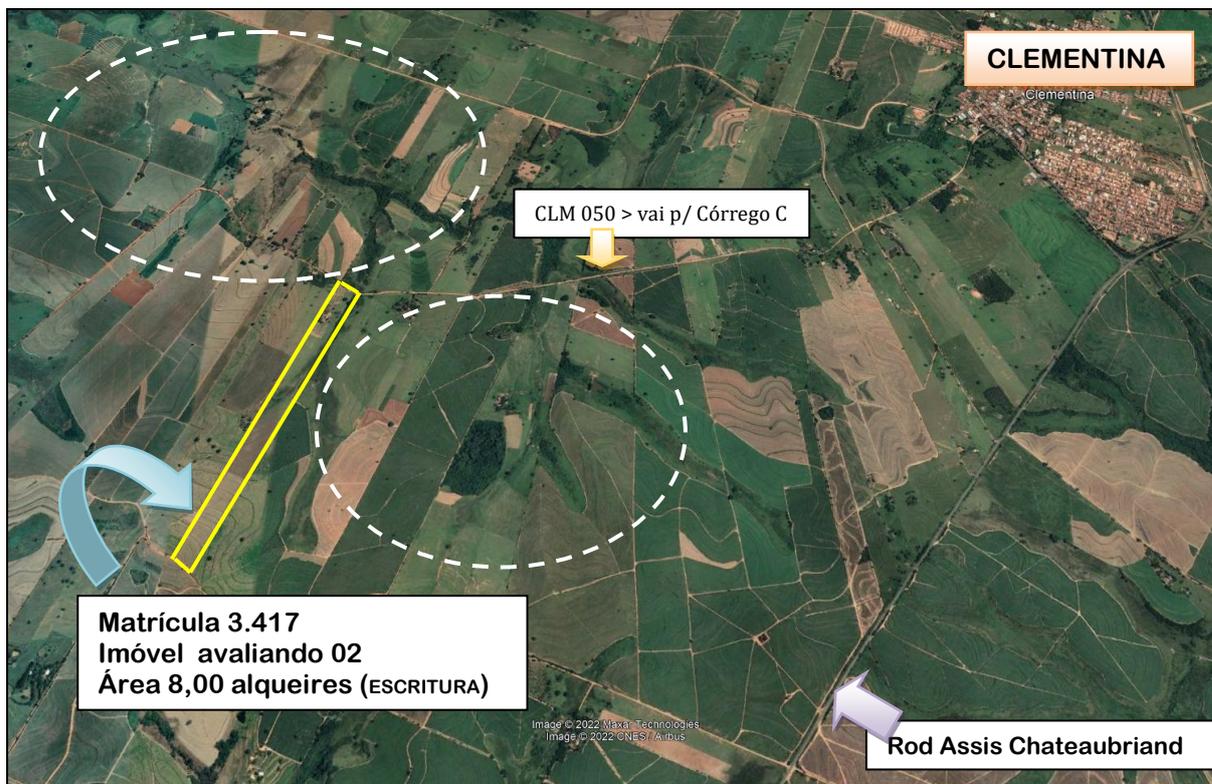
Matrícula 23.417 do CRI de Birigui/SP, caracterizada por imóvel rural com área de 8,00 alqueires de terras, localizado no Bairro rural Córrego C, município de Clementina/SP

AVALIAÇÃO DAS TERRAS QUE CONSTITUEM O IMÓVEL AVALIANDO

Conforme metodologia explicitada no tópico 3 deste Laudo, foi realizada a Pesquisa de opiniões na região do imóvel avaliando em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais, visando se conhecer a tendência de valor médio de mercado atual para o alqueire de terras situadas na região de cada imóvel objeto avaliando.

Destacamos que os opinadores tiveram conhecimento da localização e estado do imóvel avaliando

REGIÃO PESQUISADA



DO RESULTADO DA PESQUISA, VIDE METODOLOGIA
FONTES CONSULTADAS com conhecimento da região:

Consulta (julho de 2022)	Valor indicado para o preço médio do alqueire de terras Classe III na região do imóvel avaliando, propriedades com até 10,0 alqueires
Imobiliária Solar	160.000,00
Imobiliária Gajardoni	170.000,00
Haddad Imóveis	170.000,00
Caires Imóveis	180.000,00
Imobiliária Eldorado	150.000,00
Valor médio da Pesquisa	R\$ 166.000,00 / alqueire
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia	R\$ 150.000,00

Valor médio (ofertado) observado para o alqueire de terras no local do Imóvel avaliando e com as características similares ao mesmo (área, localização, situação): R\$ 166.000,00/alqueire
 Aplicação do coeficiente 0,9 (vide metodologia): R\$ 150.000,00.

Utilização e Classificação das terras em geral na região da propriedade avalianda (predominante)

Classificação : CLASSE III
Situação : Boa (situação, localização, etc)
Valor Médio Situação Paradigma
R\$ 150.000,00 / alqueire

Utilização e Classificação das terras avaliandas

Classificação : CLASSE III
Situação : boa (acesso, localização)
Índice Matriz : 1,00

Assim, de acordo com a aplicação na Matriz (situação/classe):

Classe Situação	I 1,33	II 1,27	III 1,00	IV 0,73	V 0,67	VI 0,53	VII 0,40	VIII 0,27
ótima 1,11								
muito boa 1,06								
boa 1,00			150.000,00					
regular 0,89								

Área avalianda do Imóvel objeto: 8,00 alqueires

Então:

$V_{\text{terras}} = \text{R\$ } 150.000,00 / \text{alq.} \times 8,00 \text{ alqueires de terras}$

$V_{\text{terras}} = \text{R\$ } 1.200.000,00$, Um milhão, duzentos mil reais

No que se refere às benfeitorias existentes, casas e barracão como já explicitado, as mesmas não agregam valor ao imóvel.

Portanto:

VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL 2 

$V_{\text{matrícula } 23.417} = \text{R\$ } 1.200.000,00$

por extenso: Um milhão, duzentos mil reais

Smj, o despacho do Douto Juiz de Direito de fls. 163/164, aponta para a avaliação de 2,5 alqueires desta Matrícula 23.417, ou seja, 31,25% dela.

Assim temos:

$V_{31,25\% \text{ da Matrícula } 23.417} = \text{R\$ } 375.000,00$

por extenso: Trezentos e setenta e cinco mil reais

5

CONCLUSÃO

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

IMÓVEL AVALIANDO 01

Avaliação da **Matrícula 17.616 do CRI de Birigui/SP**, caracterizada por imóvel residencial urbano no endereço Rua Miguel Lopes Alberto, 488, cidade de Clementina/SP, com indicação da parte ideal correspondente à 10% (dez por cento).

VALOR AVALIANDO MATRÍCULA 17.616 = R\$ 265.000,00

por extenso: Duzentos e sessenta e cinco mil reais

VALOR PARTE IDEAL 10% = R\$ 26.500,00

por extenso: Vinte e seis mil, quinhentos reais

IMÓVEL AVALIANDO 02

Avaliação da **Matrícula 23.417 do CRI de Birigui/SP**, caracterizada por imóvel rural com área de 8,00 alqueires de terras, localizado no Bairro rural Córrego C, município de Clementina/SP, com indicação da parte ideal correspondente à 3,4722% (três virgula quarenta e sete vinte e dois por cento).

VALOR AVALIANDO MATRÍCULA 23.417 = R\$ 1.200.000,00

por extenso: Um milhão duzentos mil reais

VALOR DE 31,25% DA MATRÍCULA 23.417 = R\$ 375.000,00

por extenso: Trezentos e setenta e cinco mil reais

VALOR PARTE IDEAL 3,4722% = R\$ 13.020,00

por extenso: Treze mil, vinte reais

6

REFERÊNCIAS

NB 502 - Norma Brasileira de Avaliações,
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini,
NBR 14653-3 - Norma de Avaliações de Imóveis Rurais

7

QUESITOS PELOS AUTORES

2.1. Favor descrever minuciosamente e ilustrar com fotos as benfeitorias erigidas sobre o imóvel objeto da matrícula 17.616 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Birigui/SP (fls. 113/116), informando o número de pavimentos, área construída, sanitários e a atuais condições do imóvel?

2.2. Qual o valor venal deste imóvel/prédio, considerando o mercado imobiliário da cidade de Clementina/SP?

2.3. Qual o valor venal apenas do lote sob o qual foi erigido o prédio no preço de mercado da cidade de Clementina/SP?

2.4. Favor descrever minuciosamente e ilustrar com fotos as benfeitorias eventualmente erigidas sobre o imóvel objeto da Escritura Pública de Venda e Compra de 2,5 (dois alqueires e meio) fls. 153/158 e averbação 14 de 21/09/2022 da matrícula 23.417 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Birigui/SP (fls. 189/794), informando área construída e a atual condição do imóvel?

2.5. Qual o valor deste imóvel objeto da Escritura Pública de Venda e Compra de 2,5 (dois alqueires e meio) fls. 153/158 e matrícula 23.417 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Birigui/SP (fls. 189/794), considerando o mercado imobiliário da cidade de Clementina/SP?

(1) resposta

Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 3.

(2) (3) resposta

Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 4.

(4) resposta

Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 3.

(5) resposta

Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 4.

Birigui, 24 de julho de 2.022

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072