

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

PROCESSO DIGITAL

0015809-52.2007.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
CRÉDITO RURAL**

REQUERENTES

COOPERCITRUS E OUTROS

REQUERIDOS

IVAN ANTONIO PRADO SANCHES E OUTRO

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar o *Laudo Técnico de Avaliação* em dez páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia. que sejam liberados os honorários periciais depositados conforme fls. 939, para o qual encaminhado o Formulário MLE correspondente.

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

Birigui, 29 de abril de 2.023

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

0015809-52.2007.8.26.0077



EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CRÉDITO RURAL

REQUERENTES

COOPERCITRUS E OUTROS

REQUERIDOS

IVAN ANTONIO PRADO SANCHES E OUTRO

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:

Caracterização e avaliação do imóvel da **Matrícula 30.512** do CRI de Birigui, estado de São Paulo, constituído no endereço **Rua Newton Prado, 22**, Centro, Coroados/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 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 abril de 2.023).

(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.

3

DILIGÊNCIAS RESULTADO

1

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (MACRO)



2 LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (DETALHE)



3 VISTAS FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO





Detalhe das edificações existentes no imóvel



4 IMÓVEL AVALIANDO NA MUNICIPALIDADE

Inscrição Cadastral Municipal: 000987

Terreno: 260,00 m²

Edificações: 75,00 m²

5 TERRENO CONSTITUÍDO NO IMÓVEL AVALIANDO

A partir das diligências realizadas no local do imóvel e no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Coroados, temos que o terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário do Lote 03 da Quadra E, da Planta Municipal da Cidade, sendo parte dele.

Localiza-se com frente para o lado par da Rua Newton Prado, em meio de quadra entre as Ruas Prudente de Moraes e Carlos de Campos.

O terreno que constitui o Imóvel avaliando tem formato retangular, com dimensão de frente e fundos igual à 13,00 metros e laterais com 20,00 metros, perfazendo uma área total de **260,00 m²**.

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

6 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 econômico, em alvenaria, com área total edificada de **75,00 m²**, constituída por ambientes de, Sala, Cozinha, Banheiro comum e dois Dormitórios.

Sem forro.

Piso em cimentado liso tipo “vermelhão”.

Cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento.

Instalações hidráulicas e elétricas sem funcionamento.

Edificação com idade estimada entre 25 e 30 anos com situação geral podendo ser considerada muito ruim no que se refere à conservação e manutenção.

O imóvel frontalmente não possui edificação perimetral.

7 OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O Imóvel avaliando está servido por pavimentação asfáltica, guia e sarjeta, passeio público, 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 mista entre residencial e comercial 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 da Matrícula 30.512 do CRI de Birigui/SP, constituído no endereço Rua Newton Prado, 22, Centro, Coroados/SP

TERRENO

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 260,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local

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

R\$ 340,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 340,00/m^2 \times 260,00 m^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 88.000,00$$

por extenso: Oitenta e oito mil reais

EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação residencial > 75,00 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 950,00 / m²
(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R3N março de 2.023)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 90%

Então:

$$V_{\text{edificação}} = (75,00 \text{ m}^2 \times 950,00/\text{m}^2 - D=90\%)$$

$$V_{\text{edificação}} = \text{R\$ } 7.000,00,$$

por extenso: Sete 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\$ 95.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Noventa e cinco mil reais

5

CONCLUSÃO

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

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel da Matrícula 30.512 do CRI de Birigui/SP, constituído no endereço Rua Newton Prado, 22, Centro, Coroados/SP

VALOR AVALIADO = R\$ 95.000,00

Valor por extenso: Noventa e cinco mil reais

6

REFERÊNCIAS

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

Birigui, 29 de abril de 2.023



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial