

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

BIRIGUI

PROCESSO DIGITAL

0005155-49.2020.8.26.0077

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

REQUERENTE

ESTER LOURENÇO

REQUERIDOS

CLEDEMILSON LUCIANO E OUTRO

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos apontados desse Processo, respeitosamente venho à V. Excia. apresentar o *Laudo Técnico de Avaliação* em oito páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito que seja comunicada a Defensoria Pública para depósito dos honorários empenhados conforme fls. 93.

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

Birigui, 02 de setembro de 2.022

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

0005155-49.2020.8.26.0077

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

REQUERENTE

ESTER LOURENÇO

REQUERIDOS

CLEDEMILSON LUCIANO E OUTRO

1

OBJETO DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 80 nos Autos, define-se que será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:

Caracterização e avaliação do imóvel constituído na Matrícula 61.151 do CRI de Birigui, caracterizado pelo Apartamento número 21 no 2º Andar do Bloco 8 do Condomínio Residencial Viviane situado na Rua Ivan Giorjão, 11, cidade de Birigui, com posterior indicação de valor da parte ideal correspondente à 50%.

2

METODOLOGIA BÁSICA

APLICADA À AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE APARTAMENTOS

Para a avaliação de apartamentos, após as vistorias e diligências, procedemos a um Método comparativo direto de avaliação, o qual consiste basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a apartamentos prontos para moradia, em bom estado de conservação, situados no prédio onde se localiza o imóvel avaliando.

Para tanto, foi efetuada uma Pesquisa no Mercado Imobiliário da cidade de Birigui, com a finalidade de se conhecer a tendência de valor médio de mercado atual para apartamentos com situação similar ao apartamento avaliando situado no Condomínio Residencial Viviane.

A seguir, foi aplicado um fator de fonte igual a 0,90 nas opiniões geradas na pesquisa de preço de mercado visando homogeneizar a normal superestimativa das ofertas e apontando um valor a vista.

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 apartamentos localizados no Edifício Leonardo da Vinci está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico(referência agosto de 2.022)

3

VISTORIAS E DILIGÊNCIAS REALIZADAS, RESULTADO

A

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

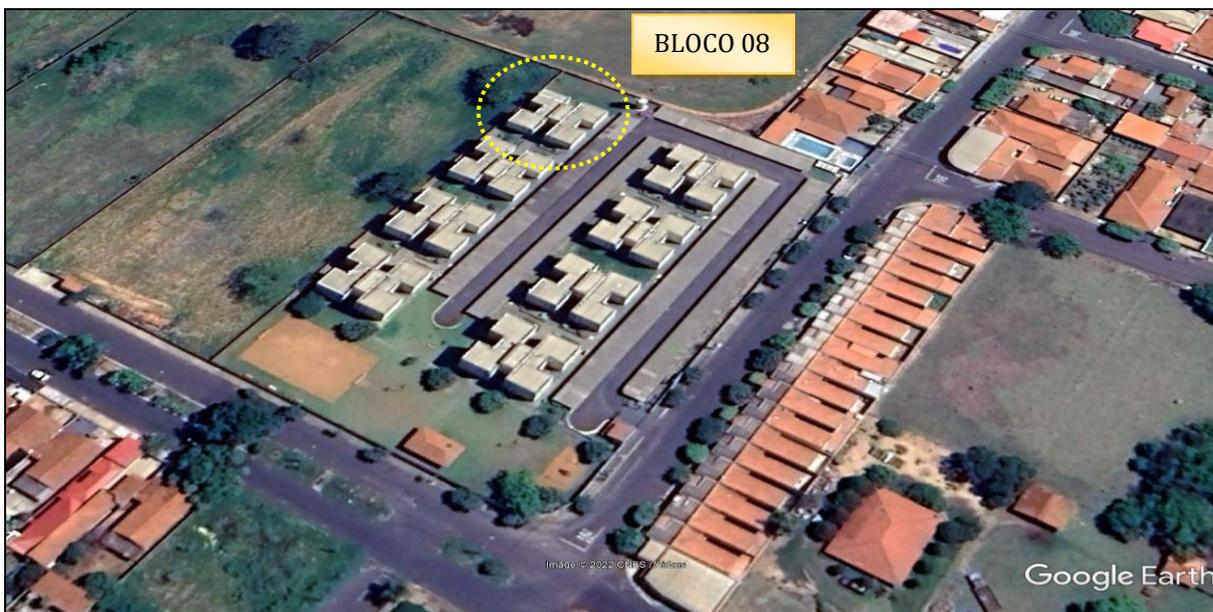




Foto externa do BLOCO 08

B

CARACTERIZAÇÃO

O terreno onde está localizado o *Condomínio Residencial Viviane* tem formato retangular, é praticamente plano, possui testada para a Rua Ivan Giorjão com 115,00 metros no seu lado ímpar, situando-se na esquina com a Avenida Thomaz Lopes Fernandes, região norte da cidade de Birigui/SP, ocupando uma área total de aproximadamente 8.700,00 metros quadrados.

O *Condomínio Residencial Viviane* é um condomínio horizontal, com endereço na Rua Ivan Giorjão, número 11, sendo composto por oito Blocos de Apartamentos em quatro pisos com quatro Apartamentos por piso, possuindo Garagem externa para um Auto por Apartamento. O acesso ao Condomínio é feito por Guarita com frente para Rua Ivan Giorjão e todo o Condomínio tem fechamento perimetral em muro.

O Apartamento avaliando 21 do bloco 8 está localizado no 2º piso, possui como área útil com 44,375 m², área comum com 18,1715 m², totalizando área relativa com 62,5465 m² e assim pode ser descrito:

DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO AVALIANDO
NÚMERO 21 DO 2º ANDAR – BLOCO 08
Condomínio Residencial Viviane

O Apartamento avaliando tem padrão simples (IBAPE) de construção e é constituído por Hall de Sala, dois Dormitórios, Cozinha e Copa conjugados, Área de Serviços e Banheiro. Piso em cerâmica.

Pintura a base de látex sobre massa corrida.

Instalações hidráulicas e elétricas do Imóvel vistoriando em aparente normal funcionamento.

O Apartamento avaliando tem situação geral considerada boa no que concerne à conservação e manutenção.

Outras informações sobre o Imóvel Avaliando

O local onde está situado o *Condomínio Residencial Viviane* que contém o Apartamento avaliando está servido por redes elétrica e telefônica, passeio público, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água e esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo.

A região que contém o apartamento avaliando pode ser considerada predominantemente residencial e possui média taxa de ocupação.

4

AVALIAÇÃO

PARÂMETROS E RESULTADO

A partir da Metodologia Básica explicitada no Item 2 deste Laudo, temos o seguinte resultado:

AVALIAÇÃO

Imóvel constituído na Matrícula 61.151 do CRI de Birigui, caracterizado pelo Apartamento número 21 no 2º Andar do Bloco 8 do Condomínio Residencial Viviane situado na Rua Ivan Giorjão, 11, cidade de Birigui/SP.

DO RESULTADO DA PESQUISA, VIDE METODOLOGIA

FONTES CONSULTADAS (em Birigui, com conhecimento do mercado):

Imobiliária Eldorado, Haddad Imóveis, Imobiliária Solar, Lider Imóveis, Imobiliária Gajardoni,.

Valor de Apartamentos com estado bom no

Condomínio Residencial Viviane

(localização Bloco 8)

Consulta (agosto/22)	Apartamento no 2º andar Bloco 8 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVIANE bom estado de conservação
Imobiliária Solar	100.000,00
Imobiliária Gajardoni	100.000,00
Haddad Imóveis	110.000,00
Lider Imóveis	110.000,00
Imobiliária Eldorado	100.000,00
Valor médio da Pesquisa	R\$ 104.000,00 / Apartamento
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia	R\$ 95.000,00

Assim:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = $V_{\text{apartamento 21 - Piso 2 - Bloco 08}}$

$V_{\text{apto 21}} = \text{R\$ } 95.000,00$, noventa e cinco mil reais

5

CONCLUSÃO

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

Imóvel Avaliando

**Matrícula 61.151 do CRI de Birigui, caracterizado pelo
Apartamento número 21 no 2º Andar do
Bloco 8 do Condomínio Residencial Viviane situado na
Rua Ivan Giorjão, 11, cidade de Birigui/SP.**

VALOR AVALIADO - R\$ 95.000,00

Valor por extenso: Noventa e cinco mil reais

Em cumprimento ao despacho do Douto Juiz de Direito de fls. 84, indicamos abaixo a parte ideal correspondente á 50% (cinquenta por cento).

PARTE IDEAL 50% - R\$ 47.500,00

Valor por extenso: Quarenta e sete mil, quinhentos reais

6

REFERÊNCIAS

**NB 502 - Norma Brasileira de Avaliações
Avaliações para Garantia - Editora Pini
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini**

Birigui, 02 de setembro de 2.022

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072