

Excelentíssima Sra. Doutora Juíza de Direito da
Primeira Vara Cível de
BIRIGUI

PROCESSO DIGITAL

1004049-64.2022.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
DESPESAS CONDOMINIAIS**

REQUERENTES

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK

REQUERIDOS

JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse
Processo, respeitosamente venho apresentar a V.Excia.
o Laudo Técnico de Avaliação em doze páginas para ser
juntado aos Autos, ocasião em que solicito sejam
liberados os honorários periciais já depositados, fls. 285,
para o qual junto o Formulário MLE correspondente.

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

Birigui, 4 de dezembro de 2.023

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

1004049-64.2022.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTES

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK

REQUERIDOS

JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

1

OBJETO DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 279 e após análise ao documental constante do Processo, define-se que será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:

Caracterização e avaliação do Imóvel constituído na **Matrícula 84.481 do CRI de Birigui**, descrito como Unidade Autônoma número 10 da Quadra B, frente para a Rua dos Cristais, no Residencial Guatambu Park, cidade de Birigui, estado de São Paulo.

2

METODOLOGIA BÁSICA

APLICADA À AVALIAÇÃO

(a) avaliação de terrenos

Para a avaliação de terrenos, após a vistoria, procedemos inicialmente 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 no Residencial Guatambú, levando-se em conta todas as características de localização nas quadras.

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 no Residencial Guatambú está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência novembro de 2.023), com apontamento de todas as situações de contorno.

observação 3

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 opinantes.

(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

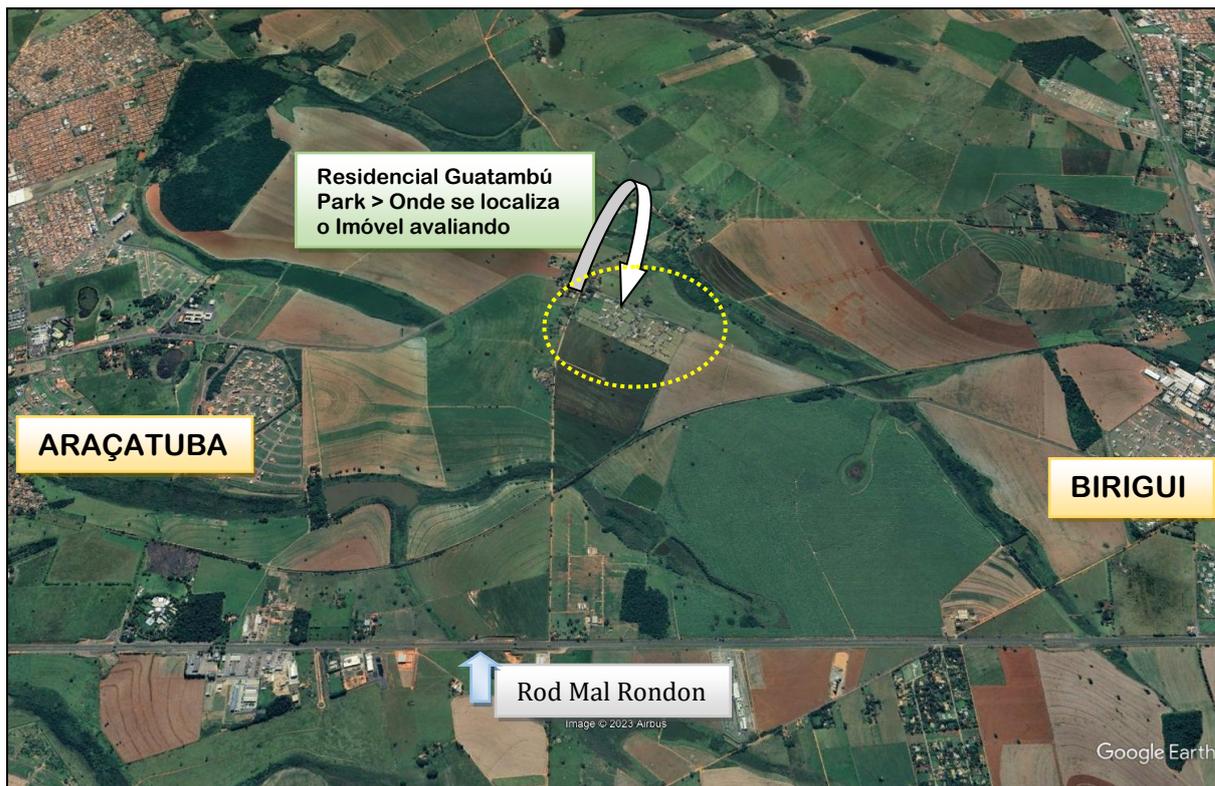
VISTORIAS E DILIGÊNCIAS

RESULTADO

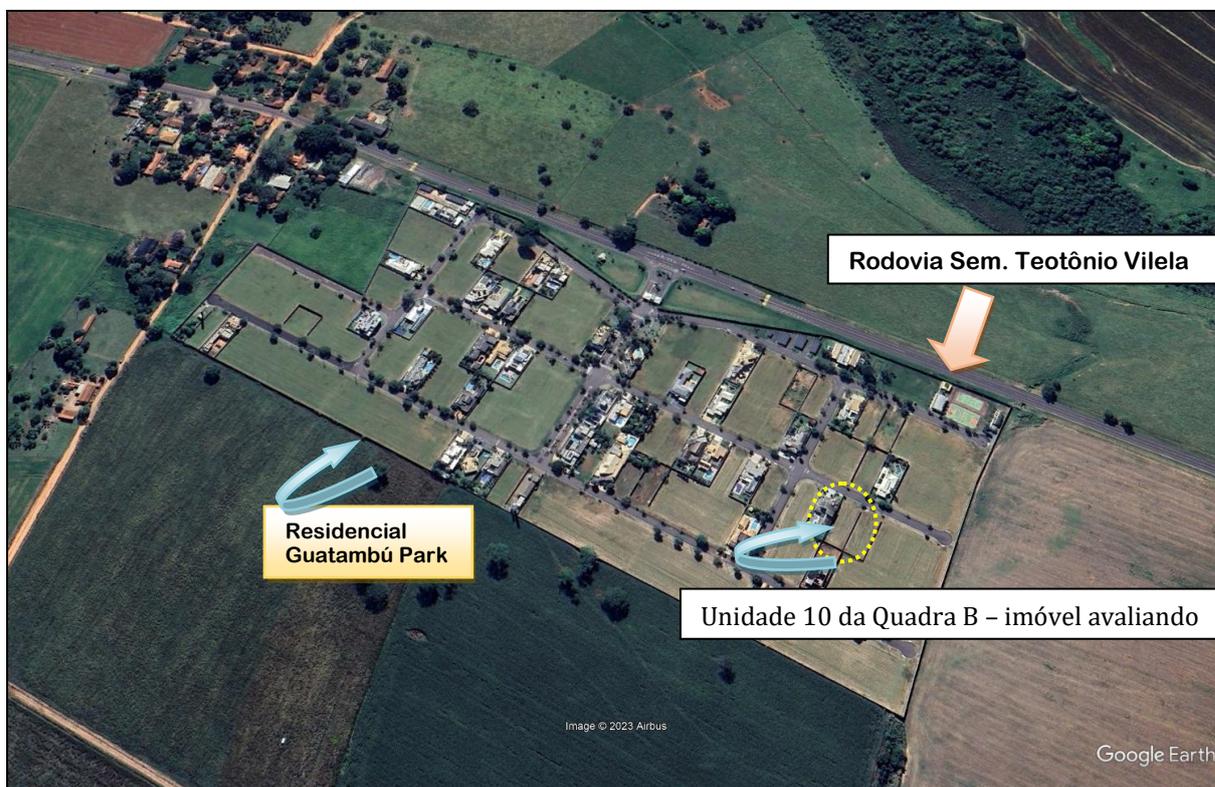
na data e horário publicados, com o acompanhamento do Assistente pelos Requeridos

O Residencial Guatambu Park é um Loteamento tipo “fechado”, ou com nomenclatura Condomínio, localizado com frente para a Rodovia Senador Teotônio Vilela, possui 162 lotes num terreno praticamente plano, tem serviço de Portaria, com controle de entrada e saída em 24 horas, sistema de tratamento de esgoto próprio assim como abastecimento por poço profundo, tem Salão de Festas, Campo de Society e Academia mais quadras de esportes e de tênis. Atualmente, existem perto de 40 residências construídas no Residencial.

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (MACRO)



LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (DETALHE)



FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista do imóvel avaliando – Terreno frente para Rua dos Cristais

MATRÍCULA E MUNICIPALIDADE

LIVRO Nº 2

Matrícula	Folha
84.481	01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Vile Gaetlin
Oficiala

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8
REGISTRO GERAL

UNIDADE AUTÔNOMA Nº 10 (dez), QUADRA “B”, do CONDOMÍNIO DE LOTES denominado RESIDENCIAL GUATAMBU PARK, com frente para a Rodovia Teotônio Vilela, 5.555, Bairro Guatambu, Município e Comarca de BIRIGUI, Estado de SÃO PAULO, unidade autônoma esta com as seguintes características, medidas e confrontações: Área Privativa da Unidade: 1.000,00 metros quadrados; Área comum: 319,45481 metros quadrados; Área total: 1.319,45481 metros quadrados; Fração Ideal de ocupação no terreno: 0,607592%, medindo 20,00 metros de frente para a Via de Circulação Interna 3, denominada Cristais, para efeitos junto ao cadastro municipal; de quem da via de circulação olha de frente para o imóvel, mede 50,00 metros pelo lado direito, confrontando com a unidade 09; pelo lado esquerdo 50,00 metros confrontando com a unidade 11 e pelos fundos 20,00 metros, confrontando com a unidade 05, todos da mesma quadra, distante 31,00 metros em linha reta mais 14,14 metros em curva com raio de 9,00 metros do ponto de confluência da Via de Circulação Interna 3, denominada Cristais com a Via de Circulação Interna 5, denominada Safiras.

Inscrição	01-07-075-0010	IdFísico	38390	Situação:	Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 32.***.***/*-23 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"				
Local do Imóvel	16206-115 - R CRISTAIS DOS,				
Bairro/Loteamento	COND RES GUATAMBU PARK	Quadra:	B	Lote:	10
Endereço Entrega	14160-030 - R APRIGIO DE ARAUJO, 548				
Bairro Entrega	CENTRO	Cidade	SERTAOZINHO	Estado	SP
Exercício de Lançamento	2023				
Área Terreno	1319.45	 <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px; display: inline-block;"> 1.000,00 m² área útil 319,45481 área comum no Residencial </div>			
Área Edificada	9.05				
Quadra Imóvel	B				
Lote Imóvel	10				

TERRENO CONSTITUÍDO NO IMÓVEL AVALIANDO

A partir das diligências realizadas no local do imóvel avaliando, objeto da Matrícula 84.481 do CRI de Birigui e no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui, temos que o terreno que constitui o Imóvel diligenciando é originário da Unidade Autônoma 10 da Quadra B do Residencial Guatambú Park, possui cadastro na municipalidade de número 01-07-075-0010 e localiza-se com frente para a Rua dos Cristais, rua interna do Residencial Guatambú.

Ainda de conformidade com o cadastro na municipalidade e com as vistorias realizadas, o terreno que constitui o Imóvel tem formato retangular, perfazendo uma área privativa de Lote utilizável de **1.000,00 m²**. (área comum do lote no Residencial Guatambú é de 319,45481 m²)

Ainda, as vistorias realizadas mostraram que o lote como um todo é praticamente plano, está situado em meio de quadra no Residencial e não possui limitação perimetral interna com outros imóveis vizinhos (muro ou cerca), estando atualmente em grama.

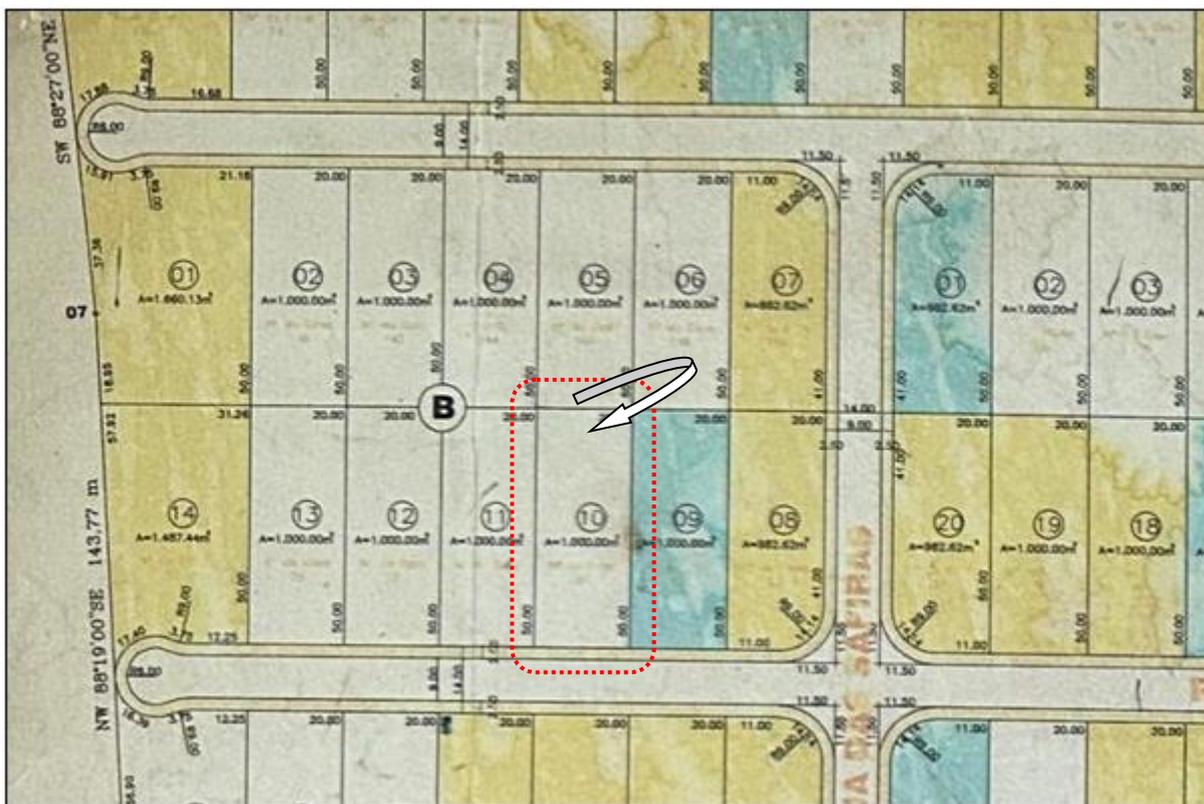
BENFEITORIAS NO IMÓVEL AVALIANDO

Não foram também identificadas, benfeitorias de qualquer espécie (prédios, construções, etc) sobre o imóvel avaliando.

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

O local onde está situado o Imóvel avaliando, Residencial Guatambu, 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.

PLANTA DO RESIDENCIAL



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

Matrícula 84.481 do CRI de Birigui, correspondente à Unidade Autônoma número 10 da Quadra B, frente para a Rua dos Cristais no Residencial Guatambu Park, cidade de Birigui/SP.

TERRENO

FONTES CONSULTADAS (Birigui e Araçatuba) em novembro de 2023

Cedro Imóveis, Dupla Imóveis, Haddad Imóveis, Lider Imóveis, Vivareal Imóveis, Correta Imóveis.

Da Pesquisa realizada:

Base: apresentação da planta do Residencial Guatambu visando localização, formato e extensões perimetrais dos imóveis, sendo solicitado para indicação, **valor preço a vista**.

Do Resultado da Pesquisa:

Houve uma simetria nas opiniões coletadas, conforme abaixo indicamos, por região dentro do Residencial:



	Dentro da Área ▲ valor médio do m ²	Fora da Área ▲ valor médio do m ²
Cedro Imóveis	300,00	250,00
Dupla Imóveis	250,00	250,00
Haddad Imóveis	280,00	280,00
Lider Imóveis	280,00	280,00
Viva Real Imóveis	300,00	280,00
Correta imóveis	280,00	230,00
Média por m ²	282,00	265,00
Aplicando fator 0,9 Vide metodologia	255,00	240,00

Assim:

Terreno avaliando > **dentro da área A**

Área do terreno: 1.000,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local onde fica o lote

(no caso, influenciando localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

Valor aplicado (vide neste tópico): R\$ 255,00 / m² de terreno

$V = (R\$ 255,00/m^2 \times 1.000,00 m^2)$

$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 255.000,00$

Duzentos e cinquenta e cinco mil reais.

Dado que não existem benfeitorias, edificações sobre o terreno constituído na Matrícula 84.481, temos:

VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL

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

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 255.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Duzentos e cinquenta e cinco mil reais.

5

CONCLUSÃO

De conformidade com a solicitação da digníssima Doutora Juíza de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluímos:

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula 84.481 do CRI de Birigui, constituída pela Unidade Autônoma número 10 da Quadra B no Residencial Guatambu Park, frente para a Rua dos Cristais, sem benfeitorias, cidade de Birigui, estado de São Paulo.

VALOR AVALIADO = R\$ 255.000,00

Valor por extenso: Duzentos e cinquenta e cinco mil reais

7

REFERÊNCIAS

Normas Brasileiras de Avaliações,
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

8

QUESITOS PELOS REQUERIDOS, FLS. 283/284

- 1) Queira o Sr. Perito informar a localização do imóvel avaliando, detalhando as/características predominantes da microrregião, analisando a localização do mesmo na cidade de Birigui, características quanto a acessibilidade, melhoramentos públicos, e demais características que exerçam influência sobre o valor unitário do imóvel avaliando.

- 2) Queira o Sr. Perito informar o valor por m² do imóvel.
- 3) Queira o Sr. Perito informar sobre o valor por m² dos lotes semelhantes no condomínio Guatambu.
- 4) Queira o Sr. Perito informar sobre o valor por m² dos lotes em condomínios próximos ao Condomínio Guatambu.
- 5) Queira o Sr. Perito informar qual o valor atualizado do imóvel.
- 6) Queira o Sr. Perito informar se, para a confecção do laudo de avaliação, fez uso de dados utilizados por imobiliárias, corretoras, periódicos, etc.

respostas

(1) Resposta

Vide resultados do trabalho pericial no tópico 3 deste Laudo Técnico, com a caracterização do imóvel objeto e toda a situação de entorno.

(2) (3) Resposta

Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 4, Avaliação.

(4) Resposta

Vide Metodologia utilizada no desenvolvimento do trabalho pericial no tópico 2 deste Laudo Técnico. Uma pesquisa avançada, elaborada por este Perito, apontou que não há como comparar Loteamentos vizinhos entre si no preço do m², em especial com o Residencial Guatambu.

(5) Resposta

Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 4, Avaliação.

(6) Resposta

Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 2, Metodologia, tópico 3, Resultado das vistorias e diligências e tópico 4, Avaliação..

Birigui, 04 de dezembro de 2023

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial