

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

**BIRIGUI**

**PROCESSO DIGITAL**

**0002042-24.2019.8.26.0077**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA  
ESPÉCIES DE CONTRATOS**

REQUERENTE

**ESPÓLIO DE ROBERTO CLARK REIS**

REQUERIDOS

**PEDRO ALVES RIBEIRO 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 autorizada o depósito de meus honorários periciais para o qual encaminho o FORMULÁRIO MLE e que seja comunicada a Defensoria Pública para depósito dos honorários periciais já empenhados conforme fls. 171.

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

Birigui, 21 de dezembro de 2.020

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

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## PROCESSO DIGITAL

**0002042-24.2019.8.26.0077**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA  
ESPÉCIES DE CONTRATOS**

REQUERENTE

**ESPÓLIO DE ROBERTO CLARK REIS**

REQUERIDOS

**PEDRO ALVES RIBEIRO E OUTROS**

**1**

## OBJETO DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 48 e após análise ao documental constante do Processo, define-se que será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:

**Avaliação do imóvel da**

**Rua José Angelilo, 1.020, Birigui/SP, constituído na  
Matrícula 23.423 do CRI de Birigui/SP**

**2**

# **METODOLOGIA BÁSICA**

## **APLICADA À AVALIAÇÃO**

### **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 dezembro/2.020)

### **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

### LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO





## VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO



## **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 diligenciando possui cadastro na municipalidade de número 3-09-048-0006-3, é originário do Lote 06 da Quadra C do Loteamento Parque Residencial Laluce e localiza-se com frente para a Rua José Angelilo em seu lado par.

Ainda de conformidade com o cadastro na municipalidade e com as diligências realizadas, o terreno que constitui o Imóvel avaliando tem formato retangular com dimensão de frente igual à 10,00 metros com igual medida de fundos e laterais com 25,00 metros, perfazendo uma área de **250,00 metros quadrados**. As diligências mostraram que o lote como um todo é praticamente plano.

## **EDIFICAÇÕES CONSTITUÍDAS NO IMÓVEL AVALIANDO**

Sobre o terreno que constitui o imóvel avaliando encontra-se construída uma edificação com característica residencial, que assim pode ser descrita:

### **Residência**

Construção em alvenaria com 228,40 metros quadrados, constituída por ambientes de Garagem e varanda frontal, duas Salas, Cozinha conjugada com Copa, três Dormitórios, sendo um tipo Suite com Banheiro, Banheiro comum, Varanda aos fundos coberta e fechada e corredor lateral direito coberto.

Forro em laje em parte da residência e sem forro em parte da Garagem e na Varanda de fundos.

Piso em cerâmica.

Cerâmica nas paredes da Cozinha e Banheiro.

Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento.

Edificação com idade estimada em 30 anos, construída em padrão simples, reformada e ampliada e com situação geral podendo ser considerada regular com necessidade de vários reparos, em específico na pintura e na correção de fissuras e rachaduras.

## OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL (RE)AVALIANDO

Imóvel avaliando totalmente cercado perimetralmente com muro e portão de acesso para autos e social. O local onde está situado 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 está situado o imóvel avaliando pode ser considerada predominantemente residencial e possui entre alta e média 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

Rua José Angelilo, 1.020, Birigui/SP,

constituído na Matrícula 23.423 do CRI de Birigui/SP

### TERRENO

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 250,00 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\$ 320,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = ( R\$ 320,00/m^2 \times 250,00 m^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 80.000,00$$

por extenso: Oitenta mil reais

## EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação residencial > 228,40 m<sup>2</sup>

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.550,00 / m<sup>2</sup>  
(fonte Ibape, padrão econômico, índice aplicado R8N novembro de 2.020)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 50%

$V_{\text{edificação}} = (228,40 \text{ m}^2 \times 1.550,00/\text{m}^2 - D=50\%)$

$V_{\text{edificação principal}} = \text{R\$ } 177.000,00$

por extenso: Cento e setenta e sete mil reais

## VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL

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

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 257.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Duzentos e cinquenta e sete mil reais

**5**

## CONCLUSÃO

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

### IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel da Rua José Angelilo, 1.020, Birigui/SP,  
constituído na Matrícula 23.423 do CRI de Birigui/SP

**VALOR AVALIADO = R\$ 257.000,00**

Valor por extenso: Duzentos e cinquenta e sete mil reais

6

## REFERÊNCIAS

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

Birigui, 21 de dezembro de 2020



**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Birigui

FORO DE BIRIGUI

1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18)

3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0002042-24.2019.8.26.0077**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos**  
 Exequente: **Espólio de Roberto Clark Reis**  
 Executado: **Pedro Alves Ribeiro e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). LUCAS GAJARDONI FERNANDES

Vistos.

A impugnação à avaliação do imóvel trazida pelos executados às fls.191/192, sem qualquer fundamento legal, não tem o condão de descaracterizar o trabalho elaborado pelo perito judicial, engenheiro civil, cujo laudo é bastante esclarecedor no tocante ao valor do imóvel, bem fundamentado, na qualidade e no convencimento, primordiais à fixação do valor pelo qual se fará a expropriação do bem.

Dessa forma, **HOMOLOGO** o laudo de avaliação do imóvel acostado às fls. 177/185.

Antes de determinar o praxeamento do imóvel, concedo ao exequente o prazo de quinze dias para que se manifeste se concorda com a proposta de pagamento do débito pelo valor de R\$15.000,00, trazida pelos executados às fls.191/192.

Intime-se.

Birigui, 21 de janeiro de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**