

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

BIRIGUI

PROCESSO DIGITAL

0001274-25.2024.8.26.0077

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
ALIENAÇÃO JUDICIAL**

REQUERENTE

ALESSANDRA PAIVA DA SILVA COUTO

REQUERIDOS

GLEYGON MARCIANO COUTO

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar à V.Excia. o

Laudo Técnico de Avaliação em dez páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia.

a **que seja comunicada a Defensoria Pública** sobre a realização do trabalho, visando o depósito dos honorários já empenhados, vide fls. 120.

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

Birigui, 05 de julho de 2024

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

0001274-25.2024.8.26.0077

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ALIENAÇÃO JUDICIAL

REQUERENTE

ALESSANDRA PAIVA DA SILVA COUTO

REQUERIDOS

GLEYGON MARCIANO COUTO

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:

objeto

Caracterização e avaliação do Imóvel constituído na Matrícula 39.073 do CRI de Birigui, endereço **Rua André Mafisolli, 100**, bairro Residencial Jardim do Trevo, cidade de Birigui/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 julho de 2024).

(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.

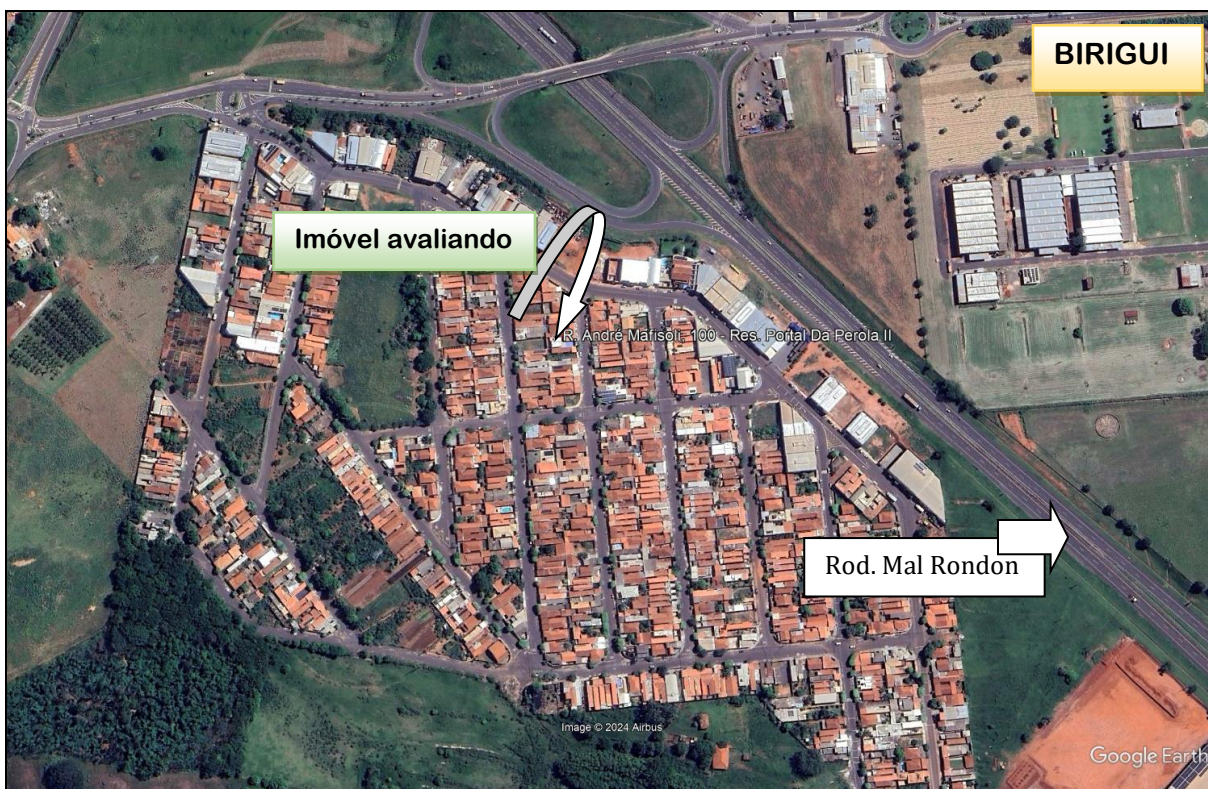
obsolescência funcional: é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir, nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.

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.

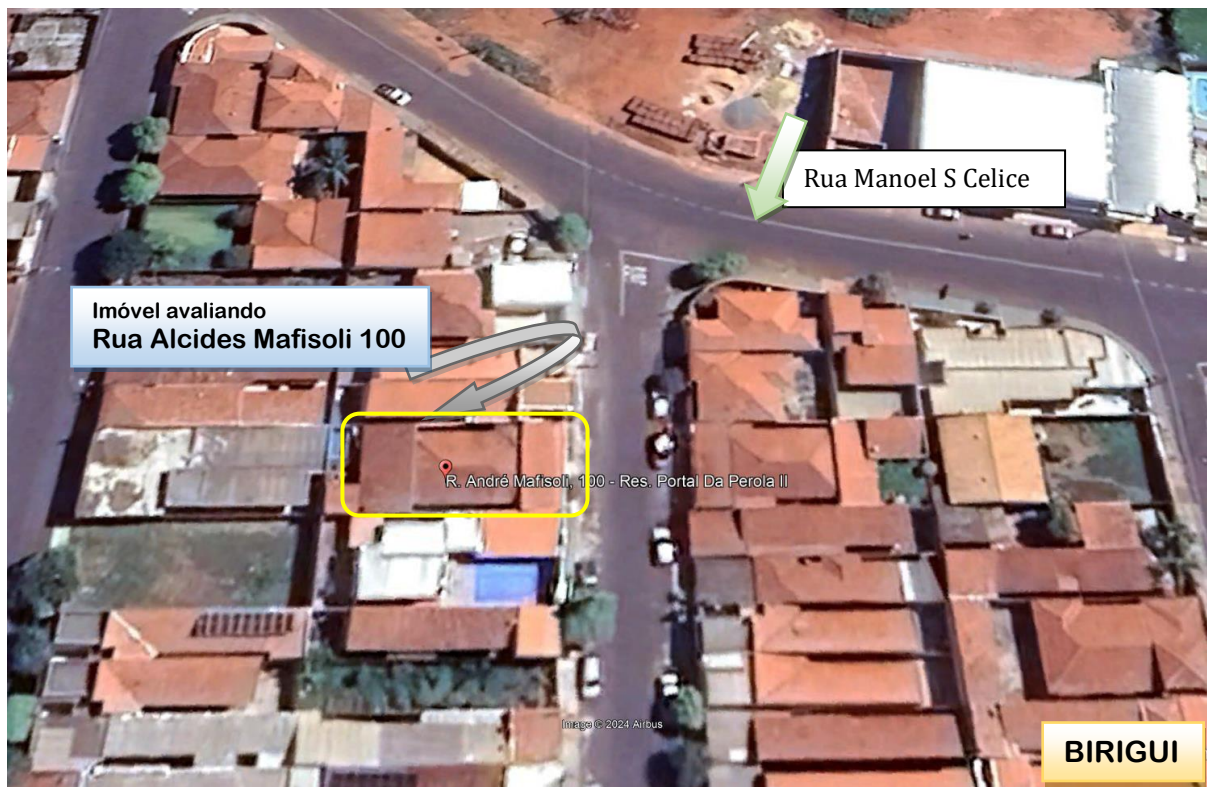
3

DILIGÊNCIAS RESULTADO

1 LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (MACRO)



2 LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (DETALHE)



3 VISTA FRONTAL DO IMÓVEL AVALIANDO



4 IMÓVEL AVALIANDO - DOCUMENTAL

Matrícula

Matrícula	Folha	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
39.073	01	BIRIGUI - SP	
		Oswaldo José Caretta Preposto Designado	
		Em 31 de	Agosto de 19 99
LIVRO Nº 2		REGISTRO GERAL	
Imóvel	RESIDENCIAL JARDIM TREVO - BIRIGUI - SP		
<p>Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob nº 19 da quadra "K", situado com frente para o lado par da Rua João Alves dos Santos., ---- distante 24,47 metros da esquina com a Rua Jose Antonio Capuano., - no loteamento denominado RESIDENCIAL JARDIM TREVO anexo a esta-- Cidade, Distrito Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com a área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 me-- tros de frente, confrontando com a Rua João Alves dos Santos., -- 25,00 metros do lado direito da frente aos fundos, confrontando-- com o lote nº 20, 25,00 metros do lado esquerdo da frente aos fun dos, confrontando com o lote nº 18, e 10,00 metros de fundos con frontando com o lote nº 06, todos da mesma quadra. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Birigui. <u>REGISTRO ANTERIOR</u>:- Matr: 36.791 R4e5 e Av6 local de 09/03/1999. <u>PROPRIETÁRIO</u>:- FIOROTTO & CAPUANO S/C LIDA, com sede nesta cidade à Praça Dr. Gama nº 232 Sala 03, - com <u>CCC (ME)</u> nº 02.907.316/0001-97, devidamente representada. Eu--- (Silvio Antonio Bagio), Preposto Substituto datilografiei. Eu <u>Caretta</u>, (Oswaldo José Caretta), Preposto Designado, Subscrevi.</p>			

Prefeitura de Birigui

Inscrição	03-10-032-0005	IdFísico	36721	Situação:	Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 02.***.***/*-97 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"				
Local do Imóvel	16205-030 - R ANDRE MAFISOLLI, 100				
Bairro/Loteamento	RES JARDIM TREVO	Quadra:	K	Lote:	19
Endereço Entrega	16205-030 - R ANDRE MAFISOLLI, 100				
Bairro Entrega	RES JARDIM TREVO	Cidade	BIRIGUI	Estado	SP
Exercício de Lançamento	2024				
Área Terreno	250.00				
Área Edificada	192.24				
Quadra Imóvel	K				
Lote Imóvel	19				

O imóvel está constituído na Matrícula 39.073 do CRI de Birigui. A partir das vistorias realizadas no imóvel e nas diligências feitas no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui, temos que o Imóvel avaliando, cadastro número 03-10-032-0005, está caracterizado no endereço Rua André Mafisoli, 100, bairro Residencial Jardim do Trevo. O terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário do Lote 19 da Quadra K, tem formato próximo do retangular com dimensões 10x25,00 metros, perfazendo uma área total de **250,00 m²**. As diligências mostraram que o lote como um todo é praticamente plano e possui sobre o mesmo, edificações com característica residencial

5 EDIFICAÇÕES CONSTITUÍDAS NO IMÓVEL

Sobre o terreno que constitui o imóvel avaliando encontra-se construída uma edificação com característica residencial e área total edificada de **192,24 m²** conforme cadastro da Prefeitura, que assim pode ser descrita:

Edificação, número 100 frente para Rua André Mafisoli

Construção padrão simples, em alvenaria, constituída por Garagem, Sala, Cozinha e Copa num mesmo ambiente, três Dormitórios, sendo um tipo suíte, Banheiro comum, Varanda aos fundos com lavanderia e lazer. Despejo fora da edificação principal. Forro em laje, exceção da Garagem frontal e Varanda de fundos que não possuem forro. Piso parte em cerâmica (edificação principal) e cimentado liso na Garagem e Varanda de fundos. Cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento. Frontalmente, grade em metalão.

6 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, possuindo 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 39.073 do CRI de Birigui, constituído no endereço Rua André Mafisoli, 100, bairro Residencial Jardim do Trevo, cidade de Birigui/SP



TERRENO

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 250,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
(devido à localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 320,00 / metro quadrado de terreno, no local

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

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



EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação residencial > 192,24 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.650,00 / m²
(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R₈N maio de 2024)

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

obsolescência física 40% obsolescência funcional: 10%

obsolescência econômica: 0%

Então:

$$V_{\text{edificação}} = (192,24 \text{ m}^2 \times 1.650,00/\text{m}^2 - D=50\%)$$

$$V_{\text{edificação}} = \text{R\$ } 159.000,00, \text{ Cento e cinquenta e nove mil reais}$$



VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL

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

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = \text{R\$ } 239.000,00$$

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Duzentos e trinta e nove 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

Imóvel da Imóvel da Matrícula 39.073 do CRI de Birigui, constituído no endereço **Rua André Mafisolli, 100**, bairro Residencial Jardim do Trevo, cidade de Birigui/SP

VALOR AVALIADO = R\$ 239.000,00

Valor por extenso: Duzentos e trinta e nove mil reais

SENDO

terreno = R\$ 80.000,00

construções = R\$ 159.000,00

6

REFERÊNCIAS

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

7

QUESITOS PELA AUTORA, FLS. 111

- 01 – Qual é o valor real de mercado do terreno?
- 02 – Qual é o valor real de mercado da construção?
- 03 – Qual é o valor real de mercado do imóvel objeto da presente ação (terreno e construção)?
- 04 – Qual o valor médio de locação do imóvel em questão? Teria como precisar o valor de mercado de locação apenas do terreno referente ao percentual cabente a requerente Alessandra Paiva da Silva? Qual seria o valor de locação cabente a ela?

respostas

(1) (2) (3) resposta

Vide corpo deste Laudo, tópicos 4 e 5, avaliação e conclusão.

(4) resposta

Não é parte do escopo do trabalho pericial, o apontamento de valor de locação, vide despacho da Douta Juíza.

Birigui, 05 de julho de 2024



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial