

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

**PROCESSO DIGITAL**

**0000003-02.1992.8.26.0077**

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
CONTRATOS BANCÁRIOS**

REQUERENTES

**BANCO DO BRASIL SA**

REQUERIDOS

**AGROPECUÁRIA NOROESTE DO BRASIL LTDA E  
OUTROS**

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho à V.Excia. apresentar minha manifestação acerca das petições pelas partes a posteriori da junta do Laudo Técnico de Avaliação.

Aproveito para reiterar, face ao trabalho realizado, **vossa análise para fixar como honorários definitivos**, valor correspondente à 3 SM, ou seja, R\$ 3.900,00.

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

Birigui, 10 de outubro de 2.023

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

# MANIFESTAÇÃO PERITO JUDICIAL

## PROCESSO DIGITAL

0000003-02.1992.8.26.0077

### EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONTRATOS BANCÁRIOS

REQUERENTES

**BANCO DO BRASIL SA**

REQUERIDOS

**AGROPECUÁRIA NOROESTE DO BRASIL LTDA E OUTROS**

1

## PRELIMINARES RELEVANTES

### do trabalho pericial

De acordo com o honroso Mandado Judicial nos Autos, vide às fls. 2.285, foi desenvolvido o seguinte trabalho pericial:

Caracterização e avaliação do imóvel da Matrícula 592, constituído por uma propriedade rural com 8,50 alqueires, situada na antiga Fazenda Baguassu, município de Coroados/SP. O Laudo foi juntado 2.296/2.314 do Processo.

## do resultado da avaliação

Conforme Laudo juntado por este Perito Judicial, o resultado da avaliação do Imóvel objeto foi:

### IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel da Matrícula 592, constituído por uma propriedade rural com 8,50 alqueires, situada na antiga Fazenda Baguassu, município de Coroados/SP.

**VALOR AVALIANDO MATRÍCULA 592 = R\$ 2.635.000,00**

por extenso: Dois milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais

## da manifestação pelos autores

Os Autores se manifestam às fls. 2.379, impugnando a avaliação apresentada por este Perito Judicial, apontando valor inferior para o imóvel igual à R\$ 1.440.000,00.

## da manifestação pelos requeridos

Os Requeridos se manifestam às fls. 2.320, impugnando a avaliação apresentada por este Perito Judicial, apontando valor superior para o imóvel igual à R\$ 4.883.712,00.

## da determinação do juízo

Decisão de fls. 2.382 da Douta Juíza de Direito, remete estes Autos a este Perito Judicial para manifestação acerca das petições pelas partes.

**2**

# MANIFESTAÇÃO DO PERITO JUDICIAL

No que se refere à impugnação pelas partes ao valor apontado para a avaliação por este Perito Judicial, manifestamo-nos:

**(a)**

## Comparativo entre os resultados do Laudo deste Perito Judicial e as posições pelas partes:

Resultado da avaliação pelos Autores	Resultado da avaliação pelo Perito Judicial	Resultado da Avaliação pelos Requeridos
1.440.000,00	2.635.000,00	4.883.712,00
- 45%		+ 85%

**(b)**

## Da impugnação pelos Requeridos:

Inicialmente, os Requeridos apontam avaliações no imóvel realizadas em 2.013 e 2.017, o que não serve de qualquer efeito comparativo com a data atual.

Após, apontam Laudo apresentado unilateralmente por eles em maio de 2.023 (feita por um corretor de imóveis) com valor superior (exatamente o exigido por eles), onde uma análise absolutamente transparente aponta que:

**(1) A avaliação das benfeitorias no Laudo dos Requeridos em praticamente nada se coaduna com a situação estabelecida na propriedade. Estão avaliadas benfeitorias condenadas e que não agregam valor ao imóvel como um todo.**

**Por exemplo:**

3 - Casa 3:



Residência, em alvenaria, sem forro, coberta com telhas francesas sobre madeiramento, piso em vermelhão, dividida em 3 quartos, 1 sala, 1 Cozinha, com banheiro fora, possui área total de 66,67 m2. Desocupada e mal conservada.

CUB-Sinduscon padrão normal RP1Q = R\$ 2.030,93

Método Roos Reidecke: D=100-K/100

Vida útil 65 anos, idade estimada 20 anos, código H (entre reparos importantes e s/valor), K(conservação)= 80,40% D=100-80,40/100= 0,196%

Porcentual R\$ 2.030,93 X 0,196 = R\$ 398,06

66,67 m2 x R\$ 398,06/m2 = R\$ 26.538,81

Esta benfeitoria está condenada, não agrega valor ao imóvel e está avaliada no Laudo dos Requeridos.

## 4 - Casa 4:



Casa de alvenaria, padrão popular, sem forro, coberta telha francesa sobre madeiramento, piso em vermelhão, com dois cômodos e um banheiro. Instalações a serem reparadas. Área 28,00 m<sup>2</sup>.

CUB-Sinduscon padrão normal RP1Q = R\$ 2.030,93

Método Roos Reidecke: D=100-K/100

Vida útil 65 anos, idade estimada 20 anos, código H (entre reparos importantes e s/valor), K(conservação)= 80,00% D=100-80,00/100= 0,2%

Porcentual R\$ 2.030,93 X 0,2 = R\$ 406,18

28,00 m<sup>2</sup> x R\$ 406,18/m<sup>2</sup> = **R\$ 11.373,20**

Esta benfeitoria também está condenada, não agrega valor ao imóvel e está avaliada no Laudo dos Requeridos.

## 14- Almojarifado:



Construído em alvenaria, sem reboco, com piso em tijolos acentado com argamassa, sem forro, coberto com telhas francesas, medindo 8,30 m x 24,70 m com área total de 205,01 m<sup>2</sup>. Em mal estado de conservação.

CUB-Sinduscon padrão normal GI = R\$ 1.094,53

Método Roos Reidecke: D=100-K/100

Vida útil 60 anos, idade estimada 20 anos, código H (entre reparos importantes e s/valor), K(conservação)= 80,80% D=100-80,80/100= 0,192%

Porcentual R\$ 1.094,53 X 0,192 = R\$ 210,14

205,01 m<sup>2</sup> x R\$ 210,14/m<sup>2</sup> = **R\$ 43.082,80**

(quarenta e três mil e oitenta e dois reais e oitenta centavos)

Esta benfeitoria está condenada e não agrega, nitidamente, nenhum valor ao imóvel e foi avaliada pelos Requeridos

**(2) Da mesma forma, algumas benfeitorias no Laudo dos Requeridos estão avaliadas incorretamente, com custos muito acima do que agregam ao valor do imóvel. Por exemplo:**

1 - Casa 1:



Residência de alvenaria de tijolos comuns, forrada com lage pré-moldada com telha francesa sobre madeiramento, com pisos cerâmicos, dividida internamente em: 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, 2 salas, área de serviço, varandas. Pintura, instalações elétricas e hidráulicas em bom estado. Boa conservação. Área total 124,82 m<sup>2</sup>.

CUB-Sinduscon padrão normal RP1Q = R\$ 2.030,93

Método Roos Reidecke : D=100-K/100

Vida útil 65 anos, idade estimada 15 anos, Código B (entre novo e regular), K(conservação)=14,9%

D= 100-14,90/100 = 0,851%.

Porcentual R\$ 2.030,93X 0,851 = 1.728,32

124,82 m<sup>2</sup> x R\$ 1.728,32/m<sup>2</sup> =

**R\$ 215.729,00**

Valor do m<sup>2</sup> acima do correto (1,728) e depreciação errônea na classificação (15%)

Este imóvel foi avaliado pelo Perito com valor do m<sup>2</sup> igual a 1,350 e depreciação 50%

**(3) No que se refere ao valor das terras, o Laudo pelos Requeridos aponta valor de R\$ 275.000,00 por alqueire, sem informar as fontes.**

#### 7.1 – O Valor das Terras

Em todas as pesquisas considerando detalhes e características do imóvel em questão o valor médio se posicionou entre R\$ 250.000,00 a 300.000,00 por alqueire. Desta maneira, temos um valor médio de R\$ 275.000,00 o alqueire.

##### 7.1-1- Avaliação das terras:

Valor médio por alqueire = R\$ 275.000,00

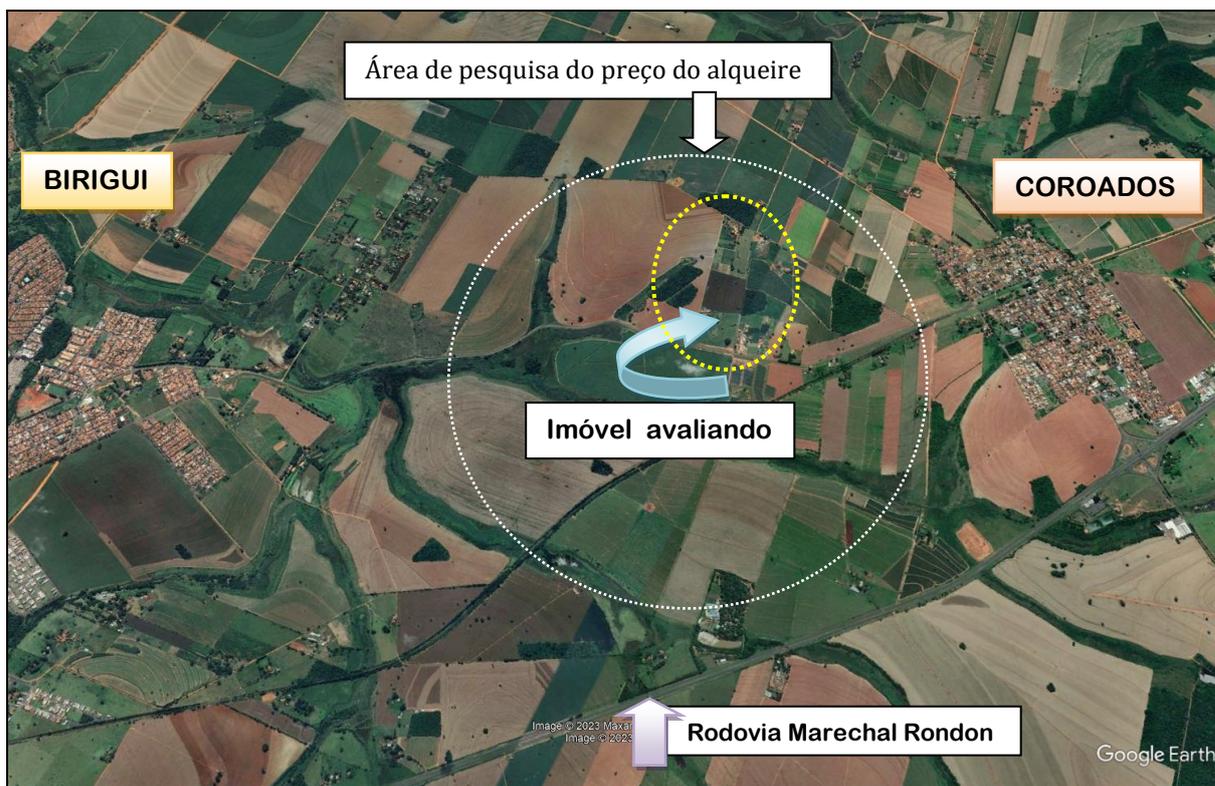
Assim, temos: 8,50 alq. X R\$ 275.000,00 = **R\$ 2.337.500,00**(dois milhões trezentos e trinta e sete mil e quinhentos reais)

**Já o Laudo apresentado por este Perito Judicial é explícito no que se refere ao valor indicado e área de abrangência das pesquisa.**

**DO RESULTADO DA PESQUISA, VIDE METODOLOGIA FONTES CONSULTADAS** (com conhecimento da região):

Consulta (maio 2023)	Valor indicado para o preço médio do alqueire de terras Classe III na região do imóvel avaliando, propriedades com até 10,0 alqueires
Imobiliária Solar	220.000,00
Imobiliária Gajardoni	220.000,00
Haddad Imóveis	240.000,00
Líder Imóveis	250.000,00
Imobiliária Eldorado	220.000,00
<b>Valor médio da Pesquisa</b>	<b>R\$ 230.000,00 / alqueire</b>
<b>Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia</b>	<b>R\$ 207.000,00</b>

**A seguir, na imagem abaixo GOOGLE EARTH, a área da pesquisa para o alqueire de terra e o posicionamento de que se trata de propriedade com até 10,0 alqueires com uma das divisas para a estrada vicinal asfaltada José F. Barbieri.**



**(c)**

## Da impugnação pelos Autores:

Já os Autores, em sua impugnação, apresentam Laudo Expedido, vide às fls. 2.379, onde não se identificam parâmetros necessários para uma criteriosa avaliação, aí apontando efetiva caracterização do bem, situação de entorno, pesquisa de opiniões, etc.

### Bibliografia

Avaliação expedita consiste no desenvolvimento de um trabalho de avaliação de forma simplificada, no qual o avaliador limita seus deslocamentos e o tempo gasto.

<b>DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:</b>		
<b>a) Componentes de Baixa Depreciação</b>		
Terras	R\$	1.440.182,80
Recursos Naturais	R\$	-
<b>b) Componentes de Média Depreciação</b>		
Construções	R\$	-
Empreendimentos e Culturas de Média Depreciação	R\$	-
Máquinas e Equipamentos	R\$	-
<b>c) Componentes de Alta Depreciação</b>		
Empreendimentos e Culturas de Alta Depreciação	R\$	-
<b>TOTAL (a+b+c)</b>	<b>R\$</b>	<b>1.440.182,80</b>
<b>Valor/ha</b>	<b>R\$</b>	<b>70.013,75</b>
<b>Valor arredondado -Conforme NBR 14.653-1:2001; 7.7.1.a:</b>	<b>R\$</b>	<b>1.440.000,00</b>
<b>CONCLUSÃO:</b>		
<b>Valor de mercado do bem objeto da avaliação:</b>	<b>R\$</b>	<b>1.440.000,00</b>
<b>Valor para Liquidação Imediata – VLI:</b>		
<b>I-Máximo (prazo de permanência mínimo):</b>	<b>R\$</b>	<b>1.200.658,68</b>
<b>II-Valor Mínimo (prazo de permanência máximo):</b>	<b>R\$</b>	<b>1.026.166,80</b>
<b>CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO A LIQUIDEZ:</b> LIQUIDEZ NORMAL		

**3**

## CONCLUSÃO

Após o explicitado neste Laudo de Manifestação do Perito Judicial, complementando que o trabalho pericial foi desenvolvido sobre clara Metodologia, vide tópico 2, não contestada pelas partes, apresentou a real situação e caracterização do Imóvel objeto, vide tópico 3, e o valor apontado em resultado, mantemos o Laudo de Avaliação juntado às fls. 2.296/2.314 em escopo e resultado.

Birigui, 10 de outubro de 2.023

  
**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**  
Engenheiro Civil CREA 0601181072