

Excelentíssima Sra. Doutora Juíza 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 esclarecimentos acerca das (**novas**) petições pelas partes a posteriori da juntada de manifestação por este Perito, fls. 2386/2394.

Aproveito para novamente 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, 13 de novembro de 2.023

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

# ESCLARECIMENTOS PELO PERITO JUDICIAL LAUDO COMPLEMENTAR 2

## 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, EM REPRISE, COMPLEMENTADAS**

**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**

## da manifestação pelas partes

A posteriori da juntada do Laudo Técnico, os Autores se manifestaram 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 e os Requeridos se manifestaram 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.

## posteriores

Por decisão de fls. 2.382 da Douta Juíza de Direito, este Perito Judicial **se manifestou em Laudo Complementar** às fls. 2386/2394 acerca das petições pelas partes.

As partes novamente se manifestam nos Autos, fls. 2398 (Requeridos) e 2399/2400 (Autores), novamente pontuando discordância ao trabalho pericial desenvolvido e por decisão de fls. 2401 da Douta Juíza de Direito, o Processo retorna a este Perito Judicial para esclarecimentos.

**2**

## **(NOVOS) ESCLARECIMENTOS PELO PERITO JUDICIAL**

A partir das alegações pelas partes, fls. 2398 (Requeridos) e 2399/2400 (Autores), este Perito Judicial irá apontar a seguir, os esclarecimentos ponto a ponto.

## da nova **petição** pelos autores – fls 2399/2400

**(a)**

**Os Autores apresentam petição ao Processo onde alegam:**

Informa o Exequente que não foi possível realizar o parecer sobre o Laudo de Avaliação de fls. 2386, uma vez que a avaliação ficou prejudicada por ausência de coordenadas e outros detalhes, conforme anexo enviado pelo Assistente técnico avaliador contratado pelo BB:

### **Esclarecemos**

Inicialmente, o Laudo de Avaliação desenvolvido por este Perito Judicial está juntado às fls. 2.296 / 2.314, e não às fls. 2.386, onde está juntada uma manifestação a posteriori por este Perito face às petições juntadas pelas partes pós entrega do Laudo.

**(b)**

**Ainda, os Autores apontam o seguinte:**

Desta forma, o assistente não tem como fazer as alterações solicitadas, pois o imóvel não é georreferenciado na matrícula e o perito judicial não apresentou as coordenadas geográficas no laudo. Por fim, requer a retificação do Laudo Pericial para constar essas informações para posterior consideração.

### **Esclarecemos**

Os dados da Matrícula do Imóvel penhorado constam das fls. 2059/2064. Este Perito Judicial designou dia e horário para o início do trabalho pericial, fls. 2291/2292, e na data e horário publicados, 12 de maio de 2023, nenhum Assistente pelos Autores compareceu.

Mais, no Laudo Pericial juntado às fls. 2296/2314, consta com detalhes a localização, o perímetro e toda a caracterização do Imóvel objeto.

Complementarmente, trata-se de um trabalho pericial de avaliação e não de serviços de agrimensura que se realizado, apontaria o georreferenciamento do imóvel penhorado.

## ➤ da nova **petição** pelos requeridos – fls 2398

Os Requeridos se manifestam às fls. 2398, reiterando apenas que o valor do imóvel seja o que apontou o seu Assistente.

### **Esclarecemos**

Esta alegação pelos Requeridos foi explicitamente esclarecida no Laudo Complementar de Manifestação que este Perito Judicial juntou às fls. 2386 / 2394, em específico, para esta petição, vide fls. 2389 / 2393.

### 3

## CONCLUSÃO

Considerando (1) que este Perito Judicial realizou o trabalho pericial em dia e horário designados e publicados, trabalho este desenvolvido sobre clara Metodologia, não constestada pelas partes, com Laudo de fls. 2.296 / 2.314.

Considerando (2) que por duas vezes, este Perito Judicial esteve nos Autos, por determinação do Juízo, apresentando Laudo de Manifestação e Esclarecimentos e

Considerando (3) que o imóvel penhorado avaliando foi claramente identificado, caracterizado em todos os seus detalhes e avaliado,

**mantemos o Laudo de Avaliação** juntado às fls. 2.296/2.314 em escopo e resultado.

Birigui, 13 de novembro de 2.023

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