

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

## PROCESSO DIGITAL

**0001949-56.2022.8.26.0077**

### CUMPRIMENTO DE SENTENÇA RECONHECIMENTO / DISSOLUÇÃO

REQUERENTE

**JULIANA APARECIDA DE OLIVEIRA DA SILVA**

REQUERIDOS

**JOSÉ FRANCISCO DA SILVA**

**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 seja comunicada a Defensoria**

Pública para liberação dos honorários periciais já empenhados conforme fls. 186.

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

Birigui, 27 de novembro de 2.023

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

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## PROCESSO DIGITAL

**0001949-56.2022.8.26.0077**

### **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA RECONHECIMENTO / DISSOLUÇÃO**

REQUERENTE

**JULIANA APARECIDA DE OLIVEIRA DA SILVA**

REQUERIDOS

**JOSÉ FRANCISCO DA SILVA**

**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:

Diligências e vistorias no Imóvel constituído na  
**Matrícula 62.622**, do CRI de Birigui, com endereço  
**Rua Maurício Stábile, 621, Quemil, Birigui/SP**, visando a sua caracterização e avaliação.

# 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 novembro de 2.023).

### (b) avaliação de edificações

Para as edificações, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSSI) 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 NA MUNICIPALIDADE**

A partir das diligências realizadas no local do imóvel e no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui, temos que o Imóvel avaliando, cadastro número 01-06-134-0007 é originário de parte do Lote 16 da Quadra 27 do Bairro Quemil. Localiza-se com frente para o lado ímpar da Rua Maurício Stábile, em meio de quadra entre a Avenida Vitória Régia e a Rua Maria L. Agostinho. O terreno que constitui o Imóvel avaliando tem formato retangular, com dimensão de frente e fundos igual à 5,00 metros e laterais com 25,00 metros, perfazendo uma área total de **125,00 m<sup>2</sup>**. As diligências mostraram que o lote como um todo é praticamente plano.

Inscrição	01-06-134-0007	IdFísico	32070	Situação:	Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 128.***.***-92	- "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"			
Local do Imóvel	16202-243 - R MAURICIO STABILE, 621				
Bairro/Loteamento	QUEMIL	Quadra:	27	Lote:	16 PT
Endereço Entrega	16202-243 - R MAURICIO STABILE, 621				
Bairro Entrega	QUEMIL	Cidade	BIRIGUI	Estado	SP
Exercício de Lançamento	<b>2023</b>				
Área Terreno	<b>125.00</b>				
Área Edificada	<b>94.47</b>				
Quadra Imóvel	<b>27</b>				
Lote Imóvel	<b>16 PT</b>				

**5****EDIFICAÇÕES CONSTITUÍDAS NO IMÓVEL**

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

**Edificação (residência)**

Construção padrão econômico, em alvenaria, com área total edificada de aproximados **94,47 m<sup>2</sup>**, constituída por ambientes de Garagem, Sala, Cozinha e Copa juntas, Banheiro comum, dois Dormitórios e Área se Serviços ao fundo com acesso pelo corredor. Forro de madeira na Garagem e em PVC no restante das edificações. Piso em cerâmica, inclusive corredor externo. Cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente funcionamento. Edificação com idade estimada entre 10 e 15 anos com situação geral podendo ser considerada boa no que se refere à conservação e manutenção.

**6****OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL**

O Imóvel avaliado 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 residencial e possui 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 **Matrícula 62.622**, do CRI de Birigui, com endereço **Rua Maurício Stábile, 621, Bairro Quemil, cidade de Birigui/SP.**

**TERRENO**

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 125,00 m<sup>2</sup>

Valor médio do metro quadrado de terreno no local

(devido à localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

**R\$ 300,00 / metro quadrado de terreno, no local**

$$V = ( R\$ 300,00/m^2 \times 125,00 m^2 )$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 38.000,00$$

por extenso: Trinta e oito mil reais

**EDIFICAÇÕES EXISTENTES**

Edificação residencial > 94,47 m<sup>2</sup>

**Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.850,00 / m<sup>2</sup>**  
 (fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R\$N setembro de 2.023)  
**Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 40%**

**obsolescência física** 20%

**obsolescência funcional:** 20%

**obsolescência econômica:** 0%

**Então:**

**$V_{\text{edificação}} = (94,47 \text{ m}^2 \times 1.850,00/\text{m}^2 - D=40\%)$**

**$V_{\text{edificação}} = R\$ 105.000,00,$**

por extenso: Cento e cinco mil reais

**Finalmente:**

## **VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL**

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

**VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 143.000,00**  
 TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e quarenta e três 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 **Matrícula 62.622**, do CRI de Birigui, com endereço **Rua Maurício Stábile, 621, Bairro Quemil, cidade de Birigui/SP.**

**VALOR AVALIADO = R\$ 143.000,00**

Valor por extenso: Cento e quarenta e três mil reais

**VALOR PARTE IDEAL 50% - IMÓVEL AVALIANDO**

50% do Imóvel **Matrícula 62.622**, do CRI de Birigui, na  
Rua Maurício Stábile, 621, Bairro Quemil, cidade de Birigui/SP.

**VALOR AVALIADO - R\$ 71.500,00**

Valor por extenso: Cento e quarenta e três mil reais

**6**

## **REFERÊNCIAS**

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

Birigui, 27 de novembro de 2.023

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