

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.

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 novembro de 2.023).

(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 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 m²**. 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	2023		
Área Terreno	125.00		
Área Edificada	94.47		
Quadra Imóvel	27		
Lote Imóvel	16 PT		

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 m²**, constituída por ambientes de Garagem, Sala, Cozinha e Copa juntas, Banheiro comum, dois Dormitórios e Área de 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 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 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 m²

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 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.850,00 / m²
 (fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R₀N setembro de 2.023)
 Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 40%

obsolescência física 20%

obsolescência funcional: 20%

obsolescência econômica: 0%

Então:

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

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

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 ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial