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

BIRIGUI

PROCESSO DIGITAL

0002782-22.1995.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
OBRIGAÇÕES

REQUERENTE
BANCO SISTEMA S/A E OUTRO

REQUERIDOS
JOÃO ROBERTO PULZATO

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar à V.Excia, conforme determinado em vosso despacho de fls. 3.133, a complementação do Laudo de Avaliação apresentado em outubro de 2.022, com esclarecimentos e resposta aos Quesitos pelos Requeridos.

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

Birigui, 30 de dezembro de 2.022

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 31/12/2022 às 10:58 , sob o número WBIR22701279950
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código V7L7b3H9.

LAUDO TÉCNICO
COMPLEMENTAR

PROCESSO DIGITAL

0002782-22.1995.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
OBRIGAÇÕES

REQUERENTE
BANCO SISTEMA S/A E OUTRO

REQUERIDOS
JOÃO ROBERTO PULZATO

1
PRELIMINARES RELEVANTES

(a)

De acordo com o honroso Mandado Judicial nos Autos, vide às fls. 474, foi desenvolvido por este Perito Judicial o seguinte trabalho pericial de avaliação:

ITEM AVALIANDO 1

Parte ideal correspondente à 25% do imóvel caracterizado na Matrícula 1.170 do CRI de Birigui/SP, constituída por uma propriedade agrícola denominada por escritura Sítio São João XXVI, com área total de 18,570466 hectares ou 7,673746 alqueires de terras localizada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro rural do Boato, município e Comarca de Birigui-SP.
(base: Termo de Penhora nos Autos, reavaliação, avaliação primeira em junho de 2.018).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 31/12/2022 às 10:58 , sob o número WBIR22701279950
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código V7L7b3H9.

ITEM AVALIANDO 2

Parte ideal correspondente à 25% do imóvel caracterizado na Matrícula 19.635 do CRI de Birigui/SP, constituída por uma propriedade agrícola denominada por escritura Sítio Sítio São João VIII, com área total de 49,034688 hectares ou 20,262267 alqueires de terras localizada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro rural do Goulart, município e Comarca de Birigui-SP.
(base: Termo de Penhora nos Autos, reavaliação, avaliação primeira em junho de 2.018)

(b)

O resultado do trabalho pericial, vide Laudo de Avaliação às fls. 3.090/3.105, apontou o seguinte resultado:

de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluímos:

ITEM AVALIANDO 1

Parte ideal correspondente à 25% do imóvel caracterizado na Matrícula 1.170 do CRI de Birigui/SP, constituída por uma Propriedade agrícola denominada Sítio São João XXVI, com área de 7,673746 alqueires de terras, situada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro Rural do Boato, na zona rural do município de Birigui/SP.

VALOR AVALIANDO MATRÍCULA 1.170 = R$ 1.420.000,00

por extenso: Um milhão, quatrocentos e vinte mil reais

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 25% - matrícula 1.170

VALOR PARTE IDEAL 25% = R$ 355.000,00

por extenso: Trezentos e cinquenta e cinco mil reais
equivalente à 1,918 alqueires

ITEM AVALIANDO 2

Parte ideal correspondente à 25% do imóvel caracterizado na Matrícula 19.635 do CRI de Birigui/SP, constituída por uma Propriedade agrícola denominada Sítio São João VIII, com área de 20,262267 alqueires de terras, situada na antiga Fazenda Baguassu, Bairro Rural do Goulart, na zona rural do município de Birigui/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 31/12/2022 às 10:58 , sob o número WBIR22701279950
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código V7L7b3H9.

VALOR AVALIANDO MATRÍCULA 19.635 = R$ 3.750.000,00

por extenso: Três milhões, setecentos e cinquenta mil reais

PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 25% - matrícula 19.635

VALOR PARTE IDEAL 25% = R$ 937.500,00

por extenso: Novecentos e trinta e sete mil, quinhentos reais
equivalente à 5,066 alqueires

(c)

Às fls. 3.111/3.129, os Requeridos se manifestam impugnando o valor do alqueire apontado no Laudo de Avaliação deste Perito e apresentam Laudo elaborado por Corretores de Imóveis com valor superior solicitando resposta à quesitos complementares. Às fls. 3.131/3.132, os Autores se manifestam em concordândia com o Laudo apresentado.

(d)

Às fls. 3.133, a Douta Juíza de Direito determina que este Perito Judicial se manifeste no que se refere à impugnação pelos Requeridos, dando resposta aos quesitos suplementares apresentados.

Esta é a síntese qualificada do trâmite nestes Autos, com foco no trabalho pericial designado.

2

ESCLARECIMENTOS
INICIAIS

Antecipadamente à responder os quesitos apontados pelos Requeridos, conforme determinação da Douta Juíza de Direito, este Perito, fundamentalmente considerando o teor Laudo apresentado pelos Requeridos, vide fls. 3.116/3.129, este Perito destaca:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 31/12/2022 às 10:58 , sob o número WBIR22701279950
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código V7L7b3H9.

O Laudo apresentado pelos Requeridos foi elaborado por dois Corretores de Imóveis.

O resultado colocado no Laudo apresentado pelos Requeridos baseou-se em ofertas de sites referentes à 4 imóveis a venda, sendo que no entanto: (a) não apresenta qualquer planta ou croqui que indicasse a relação de localização com os imóveis avaliandos penhorados no Processo em pauta e (b) não indica se o valor indicado é a prazo, à vista ou se aceita permuta pelo vendedor.

Este Perito Judicial esclarece ainda que, diferentemente do que apontou os Requeridos em sua petição de fls. 3.111/3.114, este Perito Judicial não se limitou à "consultas de opinadores" (sic), e sim baseou seu trabalho em metodologia básica aplicada e caracterização dos imóveis explicitamente indicadas no corpo do Laudo apresentado, sendo que a consulta desenvolvida foi embasada nas condições atuais do mercado imobiliário, com pessoas que detém informações atualizadas sobre a região e discussão ampla da conjuntura da economia, com os preços apresentados para o alqueire pelos opinadores, indicando venda com preço a vista.

3

RESPOSTA AOS
QUESITOS COMPLEMENTARES

Os Requeridos, vide fls. 34.113/3.114, apresentam quesitos complementares a serem respondidos pelo Perito Judicial.

1. Quais foram os critérios utilizados pelos ditos "opinadores" para que fossem aferidos os valores dos imóveis?

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 31/12/2022 às 10:58 , sob o número WBIR22701279950
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código V7L7b3H9.

2. No laudo pericial consta que *"foi realizada uma Pesquisa de opiniões na região dos imóveis avaliados em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais"* (fls. 3099). Ocorre que os citados imóveis não foram elencados no mencionado laudo. Seria possível precisar quais foram os imóveis utilizados como parâmetro para a "Pesquisa de opiniões"?

3. Atesta o Sr. Perito que *"não foram constatadas benfeitorias sobre as terras que pudessem agregar valor ao imóvel"* (fls. 3096 e 3097). No entanto, nas imagens dos imóveis acostadas às fls. 3098 podem ser observadas cercas de arame farpado, bem como o cultivo de cana de açúcar; o que é confirmado pelo próprio perito às fls. 3097. Desse modo, questiona-se: alguma benfeitoria foi constatada? Se sim, por qual motivo não agregou valor ao imóvel?

4. Conforme demonstra a imagem espacial obtida através do aplicativo Google Earth, percebe-se a clara proximidade dos imóveis com a área urbana da cidade de Birigui/SP. Tal proximidade foi levada em conta na avaliação dos imóveis?

(1) resposta

Conforme metodologia básica aplicada no trabalho de avaliação, explicitada no tópico 2 do Laudo e não contestada pelos Requeridos, o trabalho de pesquisa para o alqueire de terra na região foi desenvolvido com pessoas com amplo conhecimento da região e no conceito que abrange os fatores de (a) conjuntura atual da economia, (b) situação do mercado imobiliário para vendas à vista de imóveis na região dos imóveis avaliandos e (c) caracterização dos imóveis sem seu estado geral.

(2) resposta

Vide resposta do quesito anterior. Complementando: aos opinadores foi considerada relevante a região dos imóveis avaliandos para sua opinião sobre o preço do alqueire corrente e para venda a vista.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 31/12/2022 às 10:58 , sob o número WBIR22701279950
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código V7L7b3H9.

(3) resposta

Não foi constatado nenhuma benfeitoria não reprodutiva.
As benfeitorias citadas (cerca, cana) foram consideradas na pesquisa para a determinação do valor do alqueire, onde os opinadores indicam valor do alqueire para terra de cultura devidamente cercada. Reiteramos: vide metodologia aplicada claramente indicada no Laudo.

(4) resposta

Novamente, conforme Metodologia Básica aplicada no trabalho de avaliação e conforme a exata caracterização dos imóveis no Laudo deste Perito, a localização dos imóveis é nítida.

4

CONCLUSÃO

A partir dos esclarecimentos e respostas aos quesitos apresentados pelos Requeridos, este Perito Judicial

Mantém o Laudo de Avaliação apresentado em outubro de 2.022, vide fls. 3.090/3.105, em escopo e resultado.

Birigui, 30 de dezembro de 2.022

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 31/12/2022 às 10:58 , sob o número WBIR22701279950
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002782-22.1995.8.26.0077 e código V7L7b3H9.