

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

BIRIGUI

PROCESSO DIGITAL

1007402-59.2015.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DUPLICATA

REQUERENTES

TONIPAR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - EPP

REQUERIDOS

JAC GARCIA BIRIGUI – ME E OUTRO

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo,
respeitosamente venho apresentar à V.Excia. o

Laudo Técnico de Avaliação em vinte e uma páginas para
ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia.

a **liberação dos honorários periciais** já depositados conforme
fls. 523, 529 e 538, para o qual encaminho o Formulário MLE
correspondente.

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

Birigui, 19 de abril de 2024



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

1007402-59.2015.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DUPLICATA

REQUERENTES

TONIPAR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - EPP

REQUERIDOS

JAC GARCIA BIRIGUI – ME E OUTRO

1

OBJETO DO TRABALHO PERICIAL

De acordo com o honroso Mandado Judicial nos Autos, vide às fls. 510, deve ser desenvolvido o seguinte trabalho pericial:

objeto

Caracterização e avaliação dos seguintes imóveis:

- (1) Matrícula 76.628, Imóvel (dito) rural com 1.726,77 m²
- (2) Matrícula 76.626, Imóvel (dito) rural com 13.128,74 m²

2

METODOLOGIA BÁSICA

APLICADA À AVALIAÇÃO

A partir da localização dos imóveis avaliandos, constatou-se tratar-se de realização de trabalho pericial com processo avaliatório de imóveis localizados na zona urbana da cidade de Birigui/SP, porém não urbanizada.

Assim, neste cenário, definiu-se que o processo de avaliação deverá estar baseado na metodologia a seguir descrita:

(metodologia para)
avaliação de imóveis rurais constituídos por áreas de terras não urbanizadas dentro do perímetro urbano, passíveis de urbanização

Na avaliação das terras



Inicialmente serão realizadas diligências e vistorias nas áreas de terras das duas Matrículas avaliandas, objeto deste trabalho judicial e situada dentro do perímetro urbano de Birigui, ou seja, passíveis de urbanização.



A seguir, serão observadas possíveis restrições de uso impostas na Matrícula avalianda, sendo que esta análise balisará os próximos passos desta metodologia.



Então, após as diligências e vistorias preliminares no local dos imóveis avaliandos, proceder-se-á inicialmente a um Método comparativo direto de avaliação o qual consistirá basicamente em pesquisa de opiniões de valor de mercado para o metro quadrado quando aplicado a terrenos urbanizados localizados próximos às áreas dos imóveis avaliandos

(adjacentes a eles), em consonância com as restrições impostas e analisadas constantes da Matrícula, visando neste primeiro instante detectar o valor do metro quadrado de lotes de áreas já urbanizadas no local nas possibilidades de seu uso.

Considerações a serem observadas na pesquisa a ser feita:

- ✓ 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.
- ✓ O resultado da Pesquisa de Opiniões realizada visando conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para o m² de lotes urbanizados na região está descrito no tópico onde está o processo de Avaliação neste Laudo Técnico e a referência base é abril de 2024)
- ✓ Reiteramos que na Pesquisa a ser feita, será considerado um fator de elasticidade de oferta de 0,90, visando corrigir as eventuais superestimativas de valor por parte dos corretores opinantes.



Paralelamente à pesquisa de preços do metro quadrado de área urbanizada na região dos imóveis avaliados dentro de suas possibilidades de uso impostas pelas Matrículas, proceder-se-a uma simulação para apontamento de uma porcentagem de aproveitamento de lotes na implantação de uma urbanização loteada nas áreas avaliadas (considerando inclusive áreas verdes e institucionais e reiteramos, as condições possíveis de uso). A este número (de metros quadrados aproveitáveis), multiplica-se o valor médio do metro quadrado na região (pesquisa), sendo que do resultado encontrado deduzir-se-a porcentagem aproximada de investimento em infra-estrutura que teria que ser dispendida pelo proprietário na implantação do mesmo e taxa aplicável de BDI, chegando-se então ao valor próximo do real para a área avaliada e assim para o metro quadrado. Como consideração necessária, informamos que para se chegar ao índice de aproveitamento na área avaliada foram feitas simulações na área. Ressalte-se ainda que o valor estimativo de investimento em infra-estrutura e do BDI é estimativo e foi obtido em empresas incorporadoras e realizadoras de Loteamentos.

Na avaliação de **benfeitorias não reprodutivas**

Para as edificações ou benfeitorias avaliadas dentro das Matrículas, 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 construções como um todo, ressaltando que:

obsolescência física é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deterioração 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

VISTORIAS E DILIGÊNCIAS RESULTADO

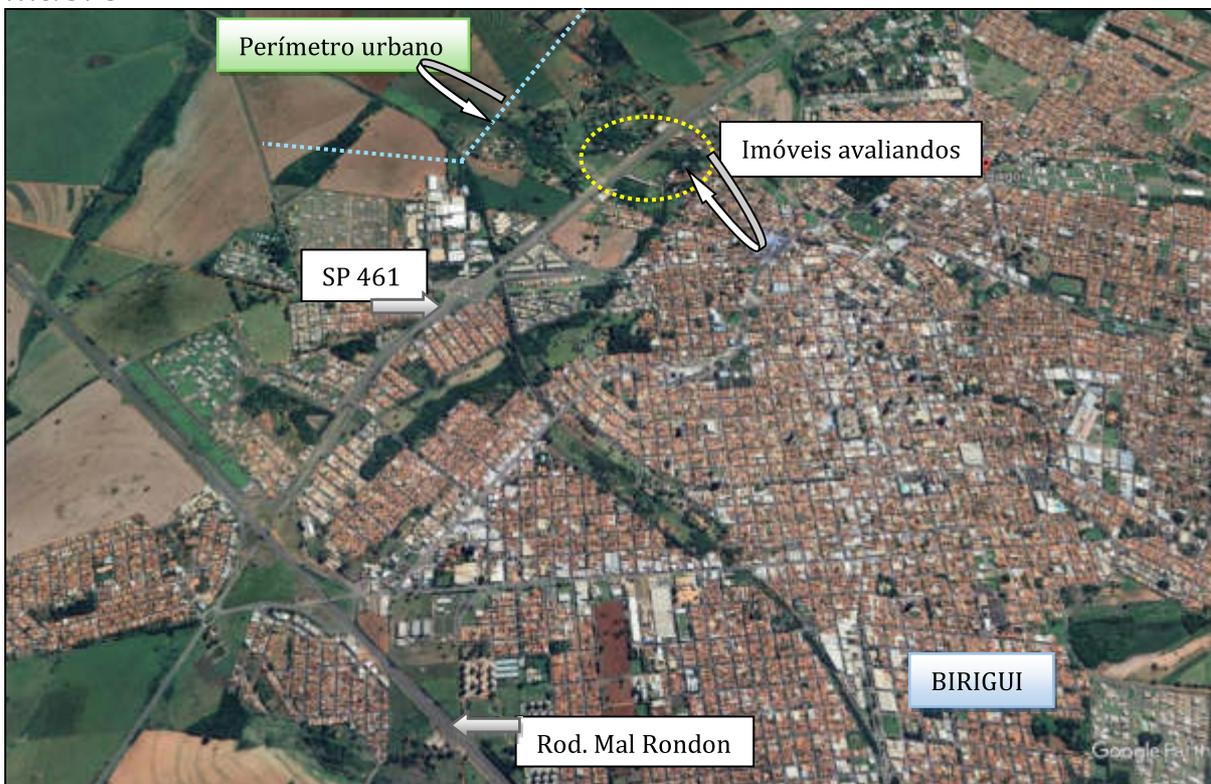
Das diligências efetuadas, da análise ao documental nos Autos e das vistorias realizadas nos imóveis avaliados, temos o resultado que será apresentado dos seguintes tópicos:

- ✓ localização macro e em detalhe dos imóveis no território / entorno
- ✓ acesso aos imóveis
- ✓ caracterização geral dos imóveis avaliados



localização macro e em detalhe dos imóveis no território

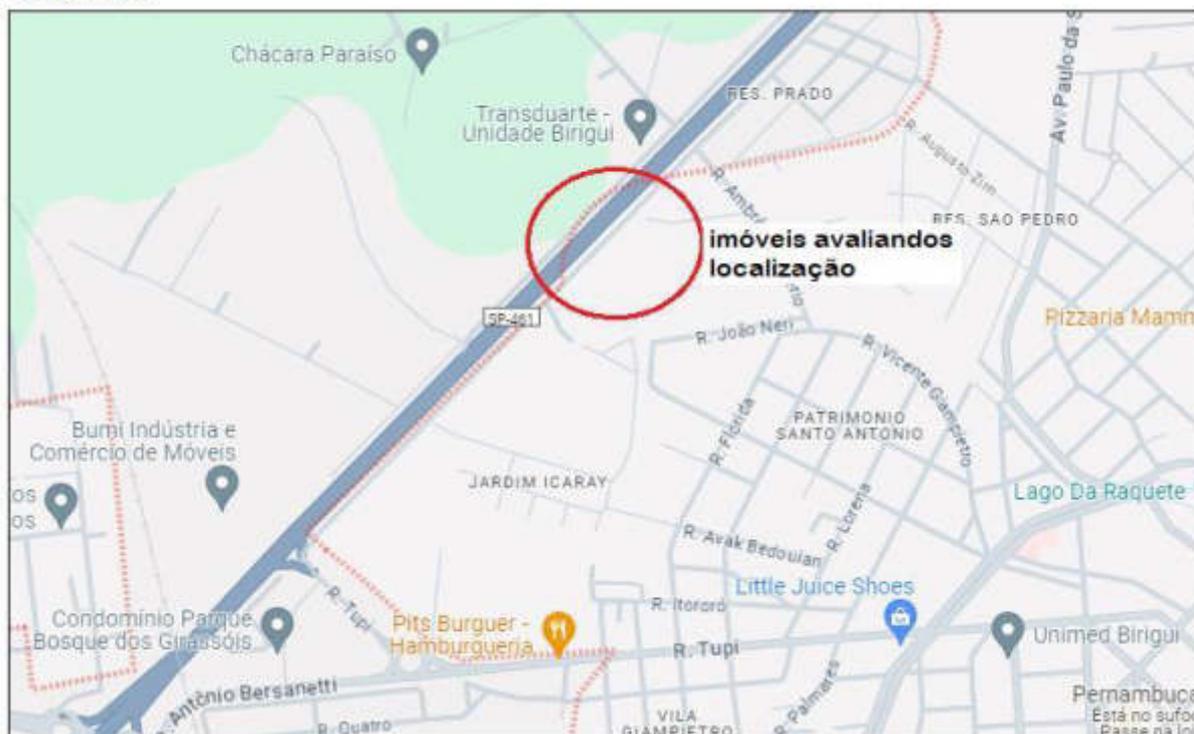
macro



em detalhe



entorno



B

acesso

O acesso aos imóveis avaliados constituído nas Matrículas 76.628 e 76.626, a partir da cidade de Birigui pode ser feito partindo-se do centro da cidade pela Avenida Antonio da Silva Nunes até a Rodovia SP461 quando tomamos o rumo da cidade de Bilac. Após aproximadamente 3,0 km nesta Rodovia, temos a esquerda e direita os dois imóveis avaliados, que tem os acessos pelas vias locais asfaltadas.

C

caracterização dos imóveis avaliados

As vistorias e diligências desenvolvidas nos imóveis avaliados, visando a caracterização atual da situação dos mesmos, tiveram como resultado o que segue:

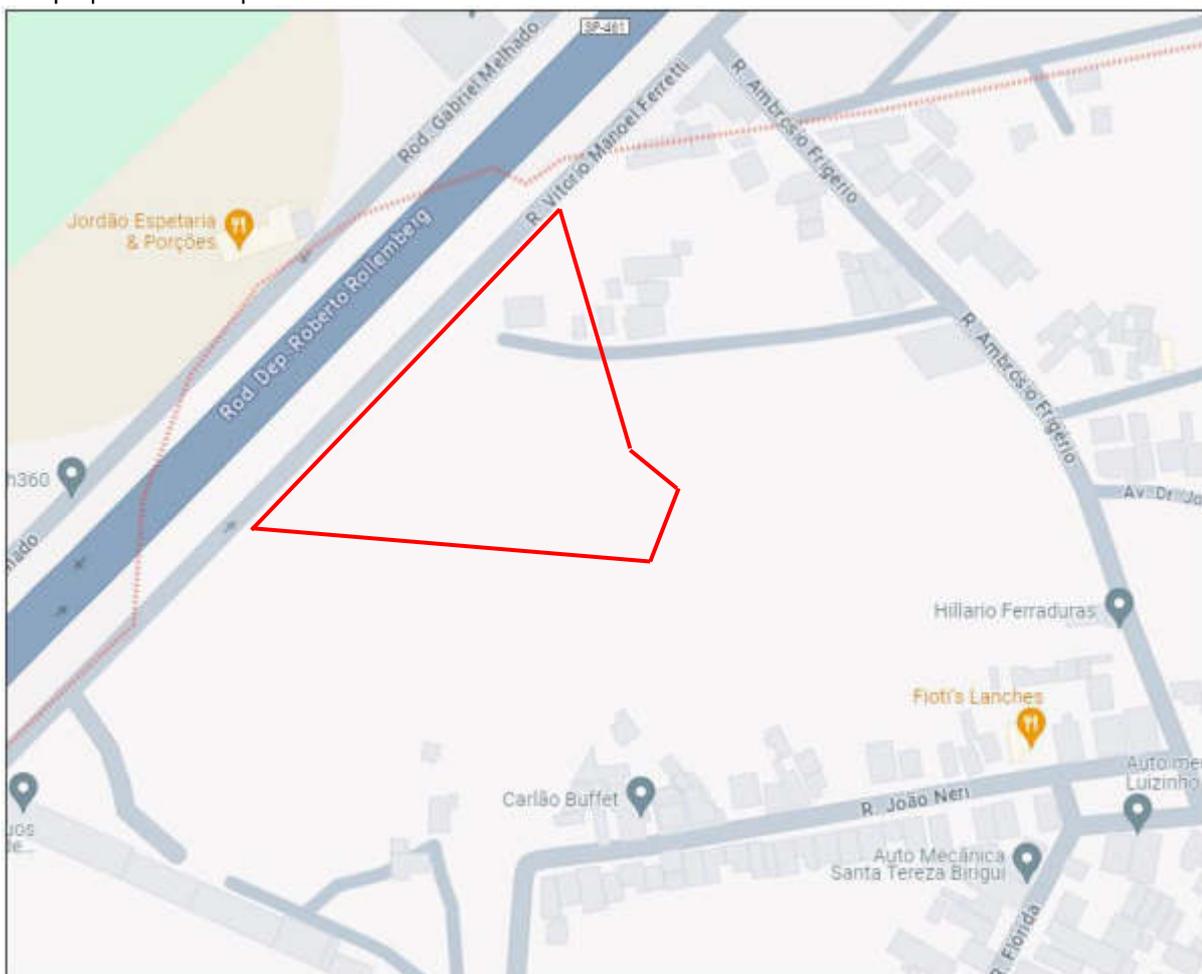


Matrícula 76.626

LIVRO Nº 2		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		BIRIGUI - SP	
Matrícula	Folha	<i>Elizabeth Jesina Vicentini Vale Gaetle</i> Oficiala	
76.626	01F	CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8	
REGISTRO GERAL			
<p>Um imóvel rural, com a área de 13.128,74 metros quadrados, situado com frente para à Estrada Agua Branca, localizada no Patrimônio Santo Antonio, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com os seguintes rumos, medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no marco 01, junto a margem esquerda do Córrego Parpinelli, deste segue pela margem esquerda do Córrego Parpinelli, confrontando pela margem direita do Córrego Parpinelli, com a propriedade de Salvador Elias (matrícula nº 9.217), deste segue no rumo SW 12°14'19", com uma distância de 28,37 metros, até o marco 02; deste segue confrontando com a propriedade do Sr. Azumi Gonçalves de Oliveira (transcrição n.º 32.125), no rumo NW 84°30'24", com uma distância de 98,47 metros, até o marco 03; deste segue confrontando com a propriedade do Sr. Azumi Gonçalves de Oliveira (transcrição n.º 32.125), no rumo NW 83°25'31", com uma distância de 71,30 metros, até o marco 04; deste segue confrontando com à rua Marginal da Rodovia SP-461, no rumo NE 44°42'42", com a distância de 188,83 metros, até o marco 20-1; deste segue confrontando com a propriedade do Sr. Guilherme Pavon e Sra. Francisca de Moura, (matrícula nº 58.105), no rumo SE 15°39'26", com uma distância 13,45 metros, até o marco 21; deste segue confrontando com a propriedade do Sr. Guilherme Pavon e Sra. Francisca de Moura (matrícula nº 58.105), no rumo NE 70°46'56", com uma distância de 4,24 metros, até o marco 22; deste segue confrontando com as propriedades do Sr. Guilherme Pavon e Sra. Francisca de Moura (matrícula n.º58.105), do Sr. Vitor Giampietro (tabular), Sr. João Batista Gonçalves (ocupante de posse), com a rua Particular sem denominação Oficial, no rumo SE 10°48'17", com uma distancia de 93,60 metros, até o marco 23; deste segue confrontando com a propriedade do Sr. Vitor Giampietro (tabular), Sra. Romilda Caitano de Barros (ocupante de posse), no rumo SE 39°16'52", com uma distância de 26,57 metros, até o marco 01, ponto inicial da descrição deste perímetro, totalizando uma área de 13.128,74 metros quadrados. Existindo como benfeitorias, uma casa construída de tijolos, coberta de telhas comuns, com sete cômodos interiores, todos sem forro e com piso de vermelhão, mais uma pequena casa construída de tijolos, coberta de telhas francesas, com três cômodos interiores, todos sem forro e sem reboque, e finda.</p>			

As vistorias apontaram que a Matrícula 76.626, avalianda, caracterizada como imóvel rural, encontra-se dentro do perímetro urbano da cidade de Birigui. Com área de 13.128,74 m², atualmente este imóvel pode ser assim caracterizado em síntese: formato irregular, com alto desnível entre os lados perimetrais, uma das divisas para a pista local junto à rodovia SP461, com parte em terra e aproximadamente 60% em mata fechada, acesso pela Rua Ambrósio Frigério, contendo dentro da área, agregável ao valor do imóvel, uma Edificação com característica residencial, em regular estado de conservação e área aproximada de 215,00 m².

Croqui perimetral aproximado do Imóvel na malha urbana



Vista parcial ampla do Imóvel (vide mata ao fundo)



Vista de residência existente sobre o imóvel





Matrícula 76.628

LIVRO Nº 2		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		BIRIGUI - SP	
Matrícula	Folha	<i>Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetli</i>	
76.628	01F	Oficiala	
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8			
REGISTRO GERAL			
<p>Um imóvel rural, com a área de 1.726,77 metros quadrados, situado com frente para à Estrada Agua Branca, localizada no Patrimônio Santo Antonio, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com os seguintes rumos, medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no marco 07-1, deste segue confrontando com a propriedade do Sr. Azumi Gonçalves de Oliveira (transcrição nº 32.125), no rumo NW 72°57'47", com uma distância de 5,66 metros, até o marco 08; deste segue no rumo NE 30°54'16", com uma distância de 17,95 metros, até o marco 09; deste segue no rumo NE 32°05'06", com uma distância de 33,55 metros, até o marco 10; deste segue no rumo NE 41°12'18", com uma distância de 15,93 metros, até o marco 11; deste segue no rumo NE 46°20'43", com uma distância 26,56 metros, até o marco 12; deste segue no rumo NE 58°12'25", com uma distância de 25,21 metros, até o marco 13; deste segue no rumo NE 68°30'17", com uma distancia de 24,09 metros, até o marco 14; deste segue com um raio de 148,17 metros, com uma distância em curva de 1,73 metros, até o marco 14-1, do marco 08 ao 14-1, confronta com a propriedade do Sr. Juvenal de Freitas Souza (matricula nº 60.733); do marco 14-1, segue confrontando com à rua Marginal da Rodovia SP-461, no rumo SW 44°34'55", com uma distância de 138,00 metros, até o marco 07-1, ponto inicial da descrição deste perímetro, totalizando uma área de 1.726,77 metros quadrados, e finda.</p>			

As vistorias apontaram que a Matrícula 76.628, avalianda, caracterizada como imóvel rural, encontra-se dentro do perímetro urbano da cidade de Birigui.

Com área de 1.726,77 m², atualmente este imóvel pode ser assim caracterizado em síntese: formato irregular, com pequeno desnível entre os lados perimetrais, uma das divisas para a pista local junto à rodovia SP461, com parte em terra e árvores, contendo um tanque de piscicultura, uma piscina e ainda, agregando valor ao imóvel, uma Edificação ampla com 550,00 m² que se constitui com parte em Residência e parte em Galpão com Varanda frontal aberta, edificações em regular estado de conservação e que, aparentemente, funciona para os serviços de um "pesqueiro".

Croqui perimetral aproximado do Imóvel na malha urbana

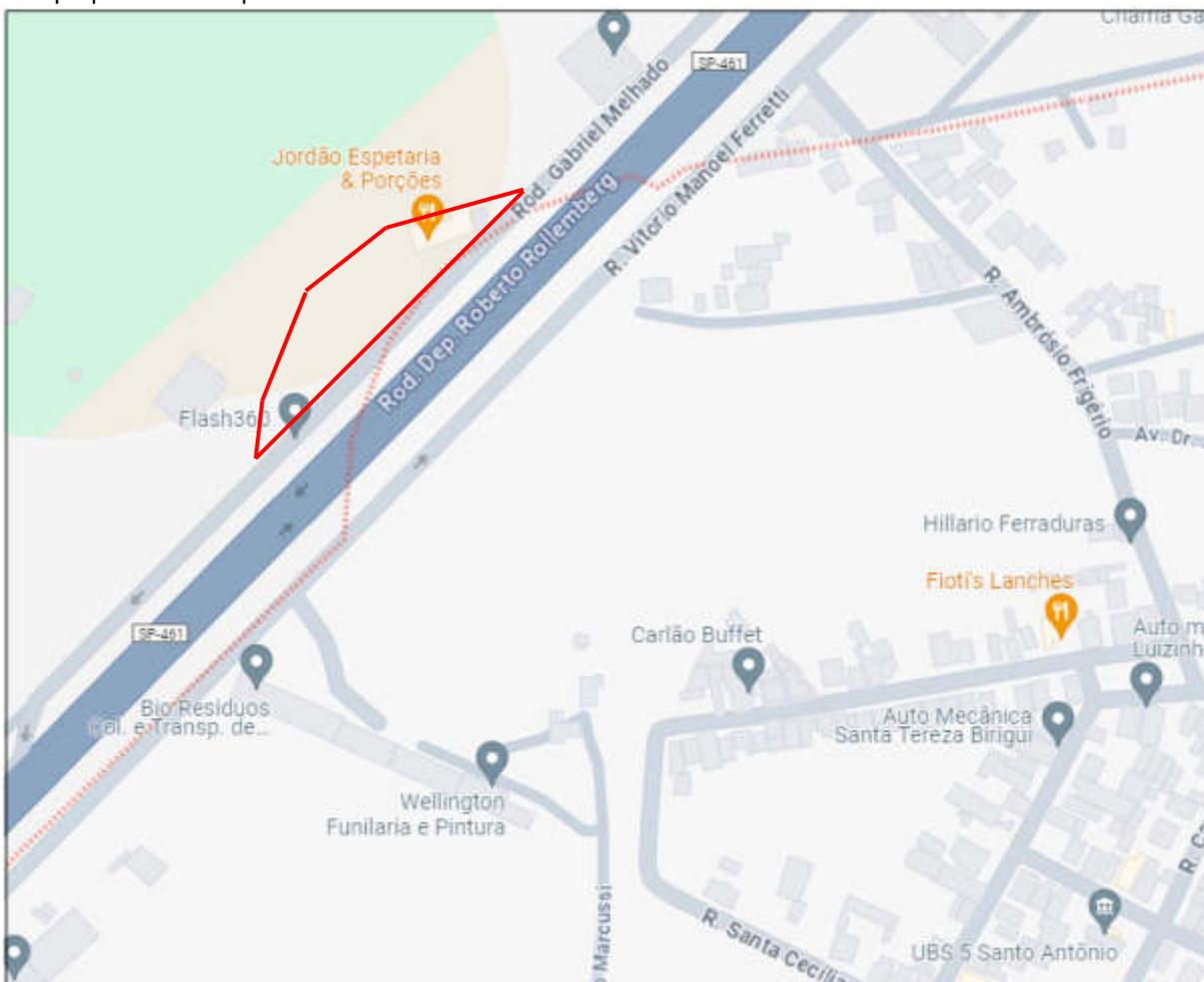


Imagem indicativa da situação perimetral do imóvel



Parte do imóvel para a via local. Vista parcial da Residência dentro da Edificação existente



Vista frontal para a via local. Edificação existente.



Varanda parte da Edificação existente. Piscina e Lago aos fundos. Estrutura de Pesqueiro



Foto perspectiva oposta. Edificação aos fundos, lado direito, via local.





Zona de Ocupação e Serviços Públicos

As Matrículas avaliandas encontram-se na zona urbana do município de Birigui, com proximidade (acesso e divisa) à via local paralela à Rodovia SP-461, tendo assim proximidade a todos os melhoramentos públicos inerentes, quais sejam, redes de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, pavimentação asfáltica, energia elétrica e de telefonia, serviços de limpeza pública e acesso a transporte público.

4

AVALIAÇÃO CÁLCULOS E RESULTADO

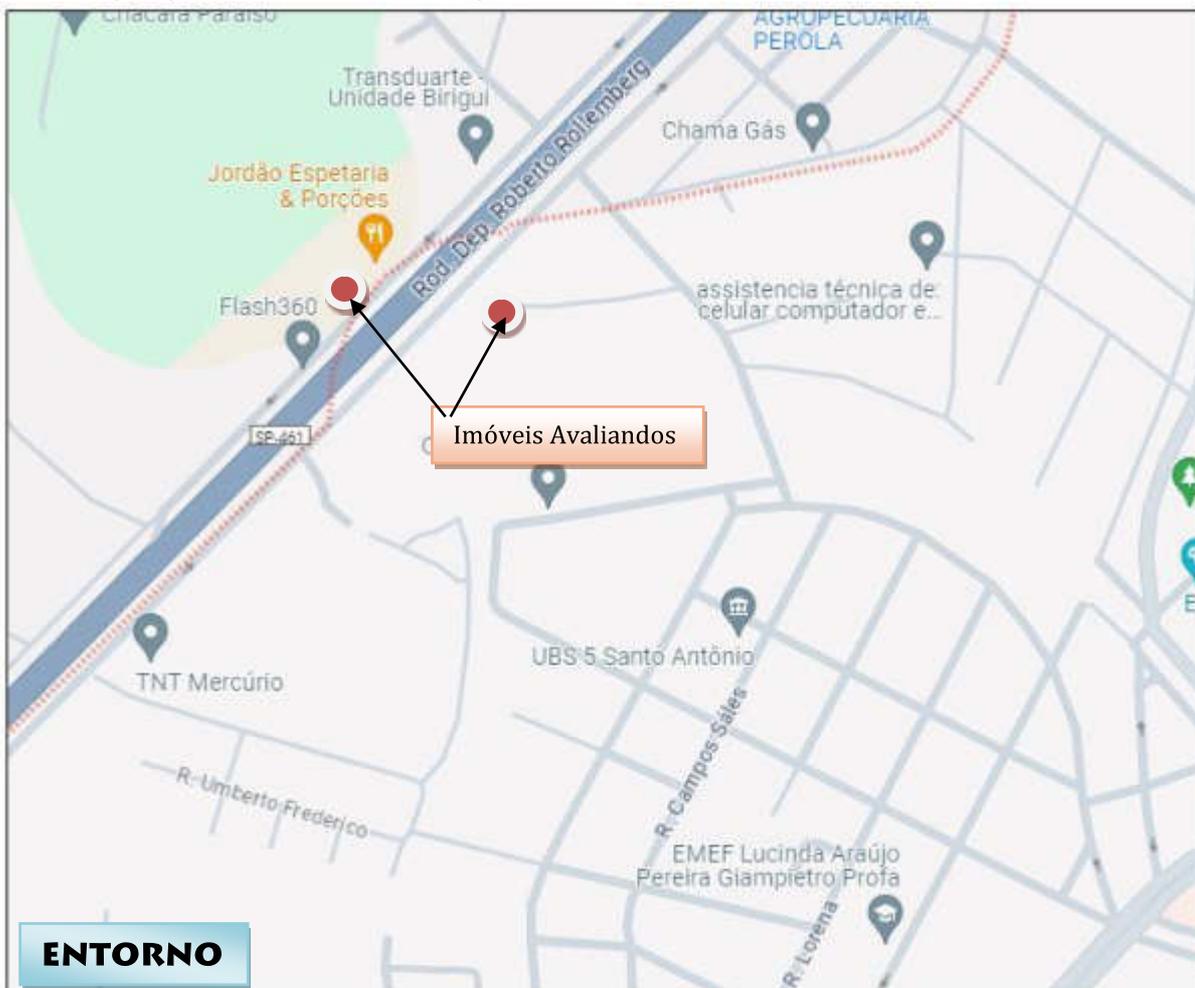
DA PESQUISA

VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO URBANIZADO NO LOCAL

Inicialmente, segue a Pesquisa de opiniões para valor médio do m² de terrenos urbanizados em bairros adjacentes às Matrículas avaliandas que estão próximas:

PESQUISA (abril de 2024) - FONTES DE CONSULTA	
consultado	(adjacências) valor médio do m ² urbanizado (situação possível)
Imobiliária Solar	320,00
Imobiliária Gajardoni	300,00
Haddad Imóveis	320,00
Lider Imóveis	300,00
Imobiliária Eldorado	300,00
Valor médio da pesquisa	308,00 / m²

Área de pesquisa do valor do metro quadrado urbanizado



O resultado apontado na pesquisa teve como base região compreendida como posta e o resultado foi:

		DA PESQUISA
Valor médio da Pesquisa - metro quadrado de terrenos urbanizado nos arredores- Preço a vista		R\$ 308,00 / m ²
Valor médio final aplicado Com índice correspondente ao Fator de Elasticidade 0,9	no laudo >	R\$ 280,00 / m ²



Matrícula 76.626

DO TERRENO

QUE CONSTITUI A ÁREA DA MATRÍCULA AVALIANDA

Área de 13.128,74 m²

Aplicando a Metodologia indicada:

Aproveitamento estimativo de área loteável

Aproveitamento para uso (levando-se em conta a situação atual da área e as projeções estimativas de urbanização conforme condições para uso).

Índice de aproveitamento = 35% >

Já descontadas na simulação, as porcentagens estimadas de arruamento, áreas verdes e áreas institucionais na área total da matrícula.

R\$ 280,00 x 0,35 = R\$ 98,00 / m²

Custos de implantação e loteamento

A seguir, deduzindo a parcela estimada de investimento em infraestrutura na implantação e incorporação de urbanização possível no local (redes de água e rede de coleta e afastamento e tratamento dos esgoto domésticos, energia, pavimentação, internamente, mais despesas com impostos, elaboração e licenciamento de projetos, mais BDI (lucro incorporadora)

Estimativa dos custos = 50%

R\$ 98,00 x 0,50 = R\$ 49,00 / m²

Valor estimado do m² para aplicação hoje (Metodologia, líquido)

Perímetro Urbano - Matrícula 76.626 CRI de Birigui

Valor levando-se em conta todas as características apresentadas referente à gleba como um todo, ou seja, localização, tamanho, situação, topografia, etc, resulta com arredondamento como abaixo e ainda as restrições impostas pela Matrícula.

Valor do m² para aplicação na área = R\$ 49,00 / m²

Finalmente:

V = (R\$ 49,00/m² x 13.128,74 m²)

V terreno Matrícula 76.626 = R\$ 645.000,00

por extenso: Seiscentos e quarenta e cinco mil reais

BENFEITORIAS

No imóvel da Matrícula 76.626, existe uma edificação que agrega valor ao imóvel:

Edificação com 215,00 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão econômico = Cr = R\$ 1.100,00 / m²
 (fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R8N março de 2024)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 60%

obsolescência física 40% **obsolescência funcional**: 20%

obsolescência econômica: 0%

Então:

$$V_{\text{edificação}} = (215,00 \text{ m}^2 \times 1.100,00/\text{m}^2 - D=60\%)$$

$$V_{\text{edificação}} = \text{R\$ } 95.000,00, \text{ Noventa e cinco mil reais}$$

VALOR FINAL APURADO

A partir do explicitado, metodologia, apontamento e resultados, temos o seguinte valor final apurado para o trabalho pericial de avaliação:

AVALIAÇÃO

Matrícula 76.626

$$V_{\text{avaliado}} = \text{R\$ } 645.000,00 + \text{R\$ } 95.000,00$$

$$V_{\text{avaliado}} = \text{R\$ } 740.000,00 \leftarrow$$

por extenso: Setecentos e quarenta mil reais



Matrícula 76.628

DO TERRENO

QUE CONSTITUI A ÁREA DA MATRÍCULA AVALIANDA

Área de 1.726,77 m²

Aplicando a Metodologia indicada:

Aproveitamento estimativo de área loteável

Aproveitamento para uso (levando-se em conta a situação atual da área e as projeções estimativas de urbanização conforme condições para uso).

Índice de aproveitamento = 40% >

Já descontadas na simulação, as porcentagens estimadas de arruamento, áreas verdes e áreas institucionais na área total da matrícula.

$$R\$ 280,00 \times 0,40 = R\$ 112,00 / m^2$$

Custos de implantação e loteamento

A seguir, deduzindo a parcela estimada de investimento em infraestrutura na implantação e incorporação de urbanização possível no local (redes de água e rede de coleta e afastamento e tratamento dos esgoto domésticos, energia, pavimentação, internamente, mais despesas com impostos, elaboração e licenciamento de projetos, mais BDI (lucro incorporadora)

Estimativa dos custos = 50%

$$R\$ 112,00 \times 0,50 = R\$ 56,00 / m^2$$

Valor estimado do m² para aplicação hoje (Metodologia, líquido)

Perímetro Urbano - Matrícula 76.628 CRI de Birigui

Valor levando-se em conta todas as características apresentadas referente à gleba como um todo, ou seja, localização, tamanho, situação, topografia, etc, resulta com arredondamento como abaixo e ainda as restrições impostas pela Matrícula.

$$\text{Valor do m}^2 \text{ para aplicação na área} = R\$ 56,00 / m^2$$

Finalmente:

$$V = (R\$ 56,00/m^2 \times 1.726,77 m^2)$$

$$V_{\text{terreno Matrícula 76.628}} = R\$ 97.000,00$$

por extenso: Noventa e sete mil reais

BENFEITORIAS

No imóvel da Matrícula 76.628, existe uma edificação ampla que agrega valor ao imóvel e outras benfeitorias:

(1) Edificação com 550,00 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão econômico = Cr = R\$ 1.100,00 / m²

(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R&N março de 2024)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 60%

obsolescência física 40% obsolescência funcional: 20%

obsolescência econômica: 0%

Então:

$$V_{\text{edificação}} = (550,00 \text{ m}^2 \times 1.100,00/\text{m}^2 - D=60\%)$$

$$V_{\text{edificação}} = \text{R\$ } 242.000,00, \text{ duzentos e quarenta e dois mil reais}$$

(2) Piscina, reservatório natural de água

$$V_{\text{residual}} = \text{R\$ } 50.000,00, \text{ cinquenta mil reais}$$

VALOR FINAL APURADO

A partir do explicitado, metodologia, apontamento e resultados, temos o seguinte valor final apurado para o trabalho pericial de avaliação:

AVALIAÇÃO**Matrícula 76.628**

$$V_{\text{avaliado}} = \text{R\$ } 97.000,00 + \text{R\$ } 242.000,00 + \text{R\$ } 50.000,00$$

$$V_{\text{avaliado}} = \text{R\$ } 389.000,00 \leftarrow$$

por extenso: Trezentos e oitenta e nove mil reais

5**CONCLUSÃO DO
TRABALHO PERICIAL**

De conformidade com a solicitação da digníssima Doutora Juíza de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluímos:



Matrícula 76.626

Imóvel rural com 13.128,74 m²

V_{avaliado} = R\$ 740.000,00 ←

por extenso: Setecentos e quarenta mil reais



Matrícula 76.628

Imóvel rural com 1.726,77 m²

V_{avaliado} = R\$ 389.000,00 ←

por extenso: Trezentos e oitenta e nove mil reais

6

REFERÊNCIAS UTILIZADAS

NBR 14.653-3

NB 502/89 - Norma Brasileira de Avaliações

Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

Birigui, 19 de abril de 2024

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): **1007402-59.2015.8.26.0077**

Nome do beneficiário do levantamento: **LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

CPF/CNPJ: **004.605.238-05**

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. _____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____

Terceiro

Tipo de levantamento: **Parcial**

Total

Nº da página do processo consta comprovante do depósito: **523, 529,538**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **3.200,00**

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

CPF/CNPJ do titular da conta: **004.605.238-05**

Banco: **Banco do Brasil SA**

Código do Banco: **001**

Agência: **6594-3**

Conta nº: **200.280.9**

Tipo de Conta: **Corrente** **Poupança**

Observações: **1ª Vara Cível de Birigui**