

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

**BIRIGUI**

## PROCESSO DIGITAL

**1005998-60.2021.8.26.0077**

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**

REQUERENTES

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK**

REQUERIDOS

**JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

### LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse  
Processo, respeitosamente venho apresentar a V.Excia.  
o Laudo Técnico de Avaliação em doze páginas para ser  
juntado aos Autos, ocasião em que solicito sejam  
liberados os honorários periciais já depositados, fls. 488,  
para o qual junto o Formulário MLE correspondente.

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

Birigui, 26 de fevereiro de 2024

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

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## PROCESSO DIGITAL

**1005998-60.2021.8.26.0077**

### EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO

REQUERENTES

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK**

REQUERIDOS

**JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**1**

## OBJETO DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 279 e após análise ao documental constante do Processo, define-se que será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:

Caracterização e avaliação do Imóvel constituído na **Matrícula 84.454 do CRI de Birigui**, descrito como Unidade Autônoma número 19 da Quadra A, frente para a Rua dos Diamantes, no Residencial Guatambu Park, cidade de Birigui, estado de São Paulo.

**2**

# **METODOLOGIA BÁSICA**

## **APLICADA À AVALIAÇÃO**

### **(a) avaliação de terrenos**

Para a avaliação de terrenos, após a vistoria, procedemos inicialmente 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 no Residencial Guatambú, levando-se em conta todas as características de localização nas quadras.

#### **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 no Residencial Guatambú está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência fevereiro de 2024), com apontamento de todas as situações de contorno.

#### **observação 3**

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 opinantes.

## **(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.

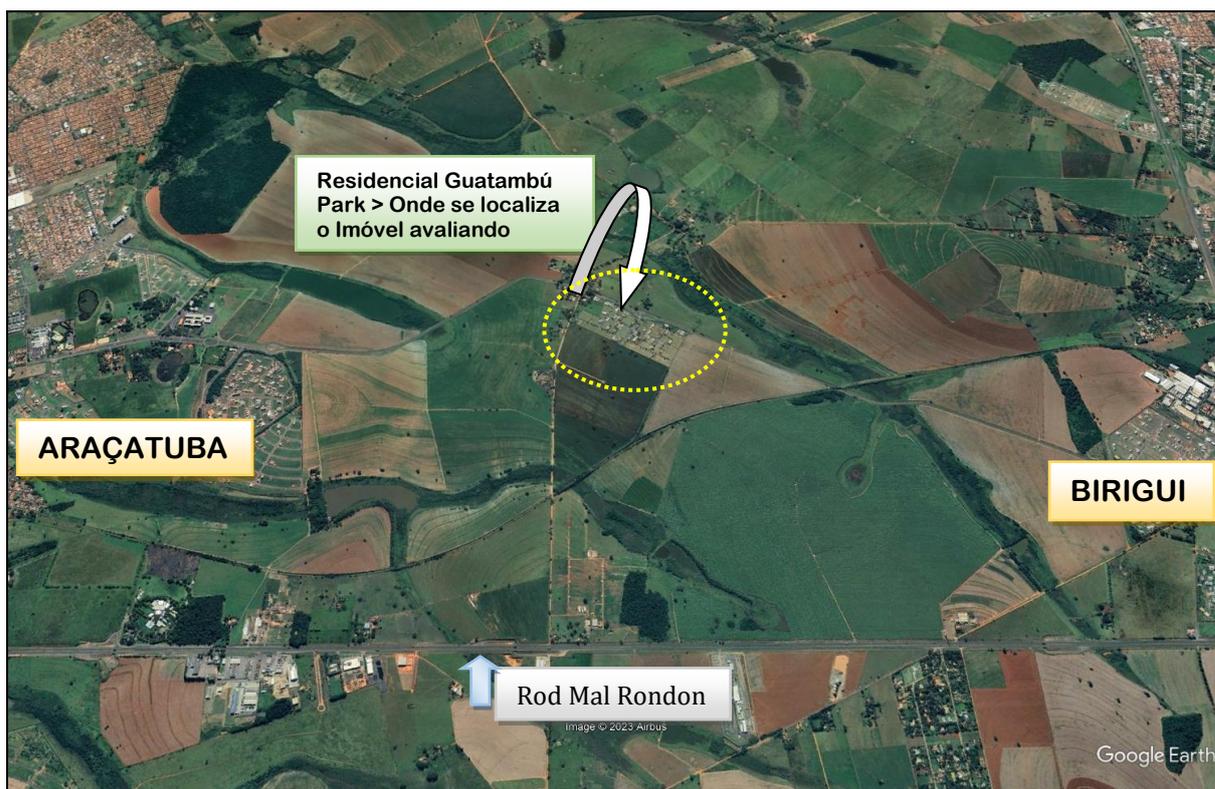
### 3

## **VISTORIAS E DILIGÊNCIAS RESULTADO**

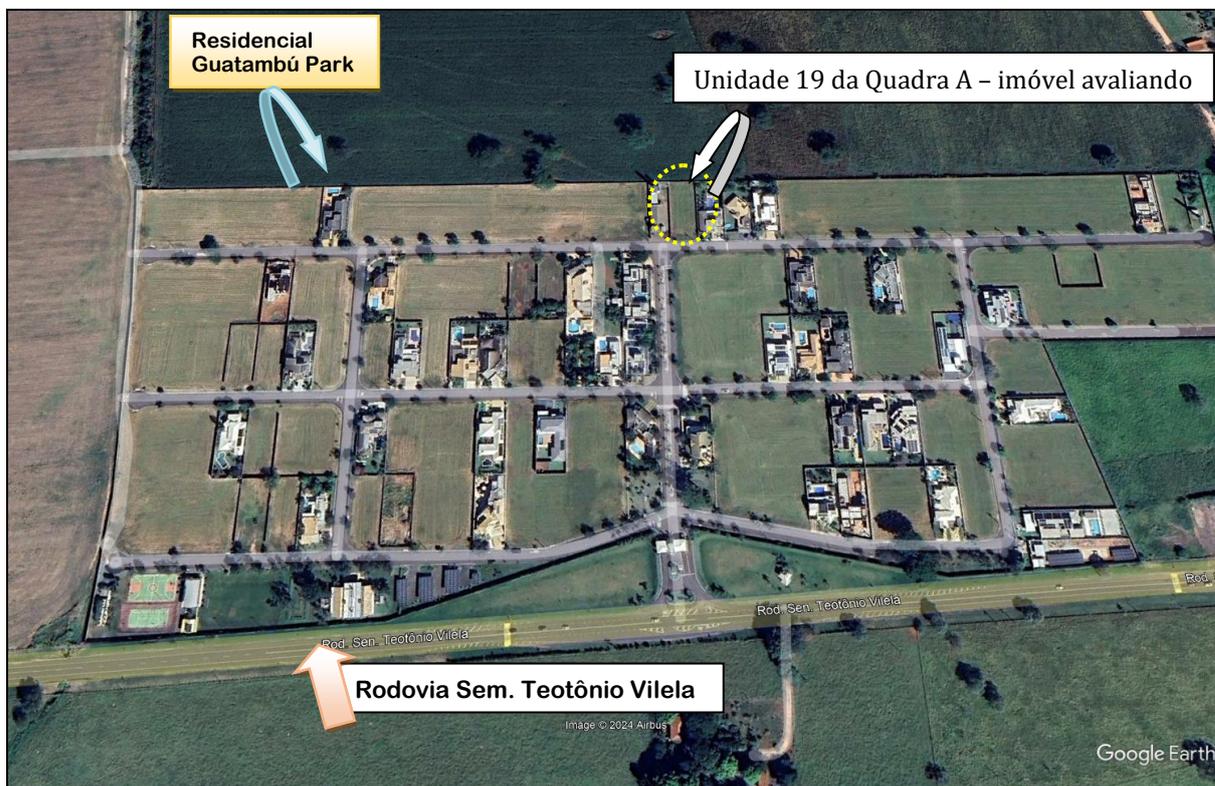
na data e horário publicados, com o acompanhamento do Assistente pelos Requeridos

O Residencial Guatambu Park é um Loteamento tipo “fechado”, ou com nomenclatura Condomínio, localizado com frente para a Rodovia Senador Teotônio Vilela, possui 162 lotes num terreno praticamente plano, tem serviço de Portaria, com controle de entrada e saída em 24 horas, sistema de tratamento de esgoto próprio assim como abastecimento por poço profundo, tem Salão de Festas, Campo de Society e Academia mais quadras de esportes e de tênis. Atualmente, existem perto de 40 residências construídas no Residencial.

## localização e situação (macro)



## localização e situação (detalhe)



## vista frontal do Residencial Guatambú



## vista frontal do imóvel avaliando



Vista do imóvel avaliando – Terreno frente para Rua dos Diamantes

# matrícula e municipalidade

<b>LIVRO Nº 2</b>		<b>OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
		<b>BIRIGUI - SP</b>	
<b>Matrícula</b>	<b>Folha</b>	 Oficiala <b>CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8</b> <b>REGISTRO GERAL</b>	
84.454	01		
<p><b>UNIDADE AUTÔNOMA Nº 19 (dezenove), QUADRA "A", do CONDOMÍNIO DE LOTES denominado RESIDENCIAL GUATAMBU PARK, com frente para a Rodovia Teotônio Vilela, 5.555, Bairro Guatambu, Município e Comarca de BIRIGUI, Estado de SÃO PAULO, com as seguintes características, medidas e confrontações: Área Privativa da Unidade: 1.000,00 metros quadrados; Área comum: 319,45481 metros quadrados; Área total: 1.319,45481 metros quadrados; Fração Ideal de ocupação no terreno: 0,607592%, medindo 20,00 metros de frente para a Via de Circulação Interna 1, denominada Diamantes, para efeitos junto ao cadastro municipal; de quem da via de circulação olha de frente para o imóvel, mede 50,00 metros pelo lado direito, confrontando com a unidade 20; pelo lado esquerdo 50,00 metros confrontando com a Área de Lazer I e pelos fundos 20,00 metros, confrontando com propriedade de Garibaldi Arantes, todos da mesma quadra.</b></p>			

<b>Inscrição</b>	<b>01-07-064-0023</b>	<b>IdFísico</b>	<b>38414</b>	<b>Situação:</b>	<b>Ativo</b>
<b>Proprietário</b>	<b>CNPJ/CPF: 32.***.***/*-23 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"</b>				
<b>Local do Imóvel</b>	<b>16206-115 - R DIAMANTES DOS,</b>				
<b>Bairro/Loteamento</b>	<b>COND RES GUATAMBU PARK</b>	<b>Quadra:</b>	<b>A</b>	<b>Lote:</b>	<b>19</b>
<b>Endereço Entrega</b>	<b>14160-030 - R APRIGIO DE ARAUJO, 548</b>				
<b>Bairro Entrega</b>	<b>CENTRO</b>	<b>Cidade</b>	<b>SERTAOZINHO</b>	<b>Estado</b>	<b>SP</b>
<b>Exercício de Lançamento</b>	<b>2024</b>				
<b>Área Terreno</b>	<b>1319.45</b>	 1.000,00 m <sup>2</sup> área útil 319,45481 área comum no Residencial			
<b>Área Edificada</b>	<b>9.05</b>				
<b>Quadra Imóvel</b>	<b>A</b>				
<b>Lote Imóvel</b>	<b>19</b>				

## terreno constituído no imóvel avaliando

A partir das diligências realizadas no local do imóvel avaliando, objeto da Matrícula 84.454 do CRI de Birigui e no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui, temos que o terreno que constitui o Imóvel diligenciando é originário da Unidade Autônoma 19 da Quadra A do Residencial Guatambú Park, possui cadastro na municipalidade de número 01-07-064-0023 e localiza-se com frente para a Rua dos Diamantes, rua interna do Residencial Guatambú.

Ainda de conformidade com o cadastro na municipalidade e com as vistorias realizadas, o terreno que constitui o Imóvel tem formato retangular, perfazendo uma área privativa de Lote utilizável de **1.000,00 m<sup>2</sup>**. (área comum do lote no Residencial Guatambú é de 319,45481 m<sup>2</sup>)

Ainda, as vistorias realizadas mostraram que o lote como um todo é praticamente plano, está situado em meio de quadra no Residencial, tendo muro nas laterais com vizinhos, porém não possui limitação perimetral frontal (muro ou cerca). Está atualmente em grama.

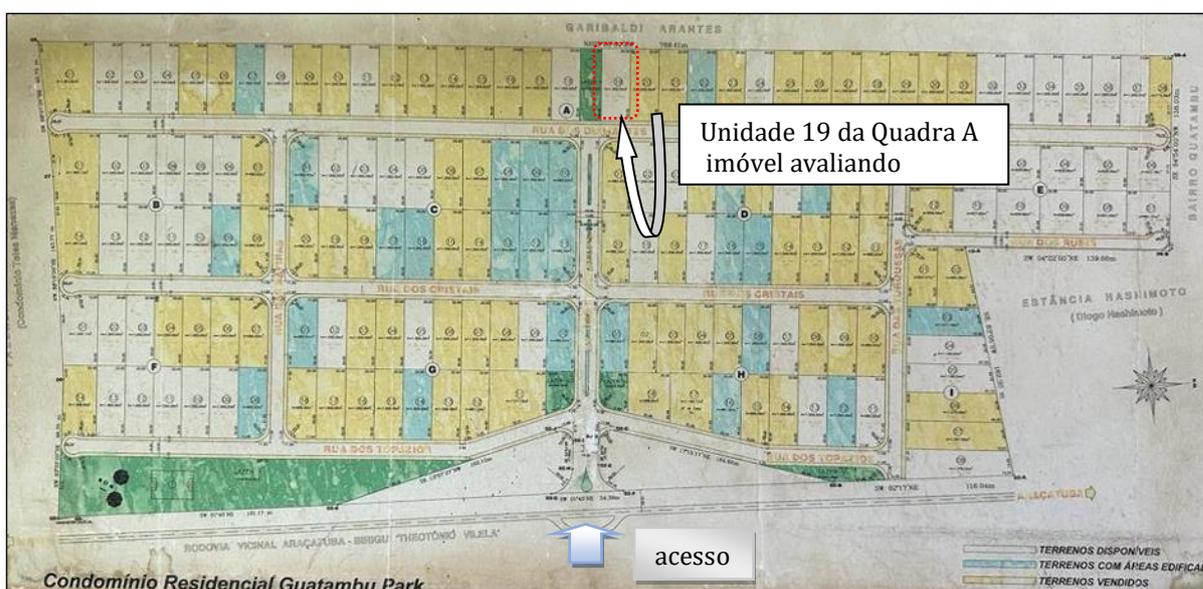
## benfeitorias no imóvel avaliando

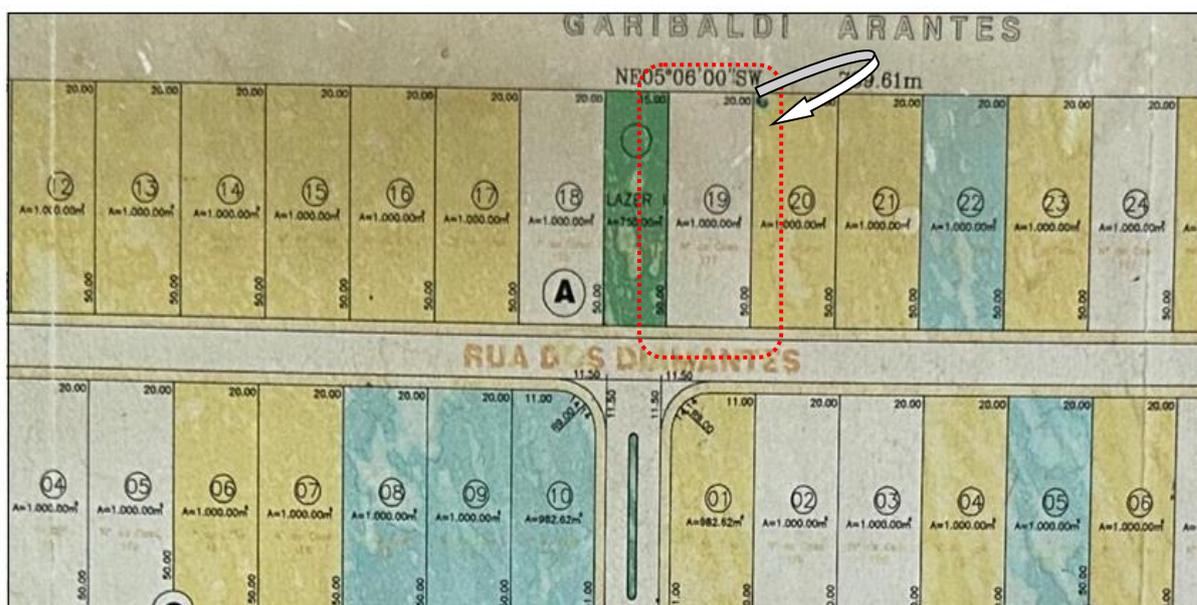
Não foram também identificadas, benfeitorias de qualquer espécie (prédios, construções, etc) sobre o imóvel avaliando.

## outras informações sobre o imóvel avaliando

O local onde está situado o Imóvel avaliando, Residencial Guatambu, está servido por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo.

## planta do residencial





# 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

**Matrícula 84.454 do CRI de Birigui**, correspondente à Unidade Autônoma número 19 da Quadra A, frente para a Rua dos Diamantes no Residencial Guatambu Park, cidade de Birigui/SP.

**terreno**

**FONTES CONSULTADAS (Birigui e Araçatuba) em fevereiro de 2024**  
Cedro Imóveis, Correta Imóveis, Dupla Imóveis, Vivareal Imóveis, Haddad Imóveis, Lider Imóveis.

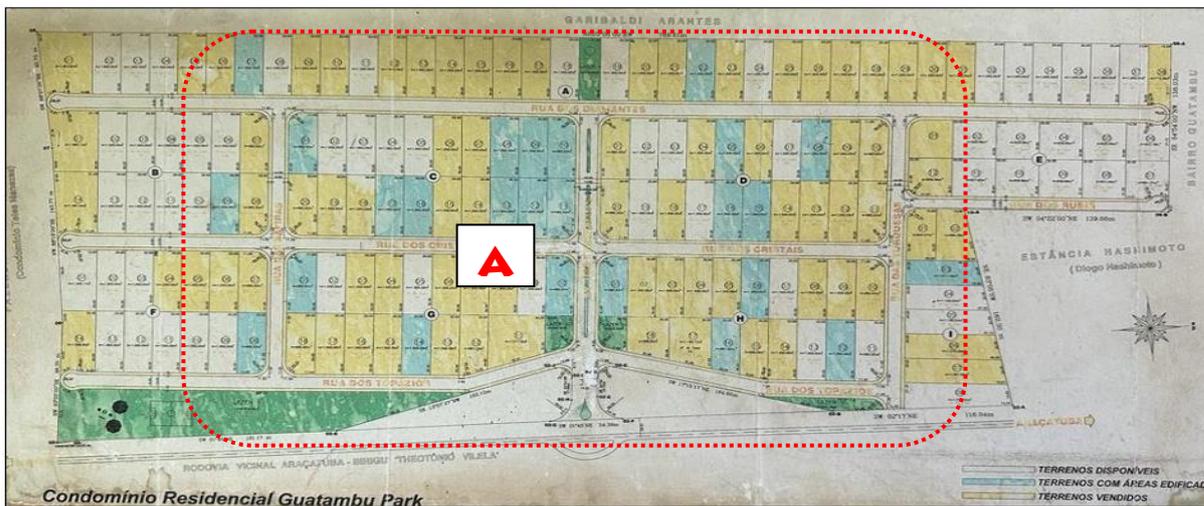
**Da Pesquisa realizada:**

base: apresentação da planta do Residencial Guatambu visando localização, formato e extensões perimetrais dos imóveis, sendo solicitado para indicação, **valor preço a vista**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 26/02/2024 às 14:55 , sob o número WBIR24700162716 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005998-60.2021.8.26.0077 e código 5J4yq0tJ.

**Do Resultado da Pesquisa:**

Destacando que houve uma simetria nas opiniões coletadas, conforme abaixo indicamos, por região dentro do Residencial:



	<b>Dentro da Área A</b> valor médio do m <sup>2</sup>	<b>Fora da Área A</b> valor médio do m <sup>2</sup>
Cedro Imóveis	270,00	250,00
Correta imóveis	250,00	250,00
Dupla Imóveis	250,00	250,00
Viva Real Imóveis	250,00	250,00
Haddad Imóveis	250,00	250,00
Lider Imóveis	250,00	230,00
Média por m <sup>2</sup>	253,00	246,00
Aplicando fator 0,9 Vide metodologia	228,00	221,00

Assim:

Terreno avaliando > dentro da área A

Área do terreno: 1.000,00 m<sup>2</sup>

Valor médio do metro quadrado de terreno no local onde fica o lote

(no caso, influenciando localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

Valor aplicado (vide neste tópico): R\$ 228,00 / m<sup>2</sup> de terreno

$$V = (\text{R\$ } 228,00/\text{m}^2 \times 1.000,00 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = \text{R\$ } 228.000,00, \text{ Duzentos e vinte e oito mil reais.}$$

Dado que não existem benfeitorias, edificações sobre o terreno constituído na Matrícula 84.454, temos:

## valor total avaliado para o imóvel

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

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 228.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Duzentos e vinte e oito 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

**Matrícula 84.454 do CRI de Birigui**, constituída pela Unidade Autônoma número 19 da Quadra A no Residencial Guatambu Park, frente para a Rua dos Diamantes, sem benfeitorias, cidade de Birigui, estado de São Paulo.

**VALOR AVALIADO = R\$ 228.000,00**

Valor por extenso: Duzentos e vinte e oito mil reais

7

# REFERÊNCIAS

Normas Brasileiras de Avaliações,  
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

Birigui, 26 de fevereiro de 2024

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