

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

**BIRIGUI**

**PROCESSO DIGITAL**

**0009138-18.2004.8.26.0077**

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
DUPLICATA**

REQUERENTE

**BUNGE FERTILIZANTES SA**

REQUERIDOS

**EDNALDO HENRIQUE SANDONA**

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

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

*Laudo Técnico de Avaliação* em doze páginas para  
ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia.

a **que sejam liberados os honorários periciais** referentes a  
realização do trabalho, fls. 967, para o qual encaminho o  
Formulário MLE correspondente.

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

Birigui, 15 de outubro de 2024

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## PROCESSO DIGITAL

**0009138-18.2004.8.26.0077**

### EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DUPLICATA

REQUERENTE

**BUNGE FERTILIZANTES SA**

REQUERIDOS

**EDNALDO HENRIQUE SANDONA**

**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:

### objeto

Análise ao documental constante do Processo em pauta, com posterior diligências e vistorias no imóvel situado na Rua D. Pedro I, número 370, originário do Lote 03 da Quadra B, planta municipal de Clementina/SP, visando sua caracterização e avaliação, com posterior apontamento de parte ideal igual a 50%. Ainda, dar respostas aos quesitos.

**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, aplicando-se ao final da pesquisa, fator de elasticidade de oferta igual à 0,9.

#### **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 outubro de 2024).

### **(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 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**

## DILIGÊNCIAS RESULTADO

**1**

### LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (MACRO)

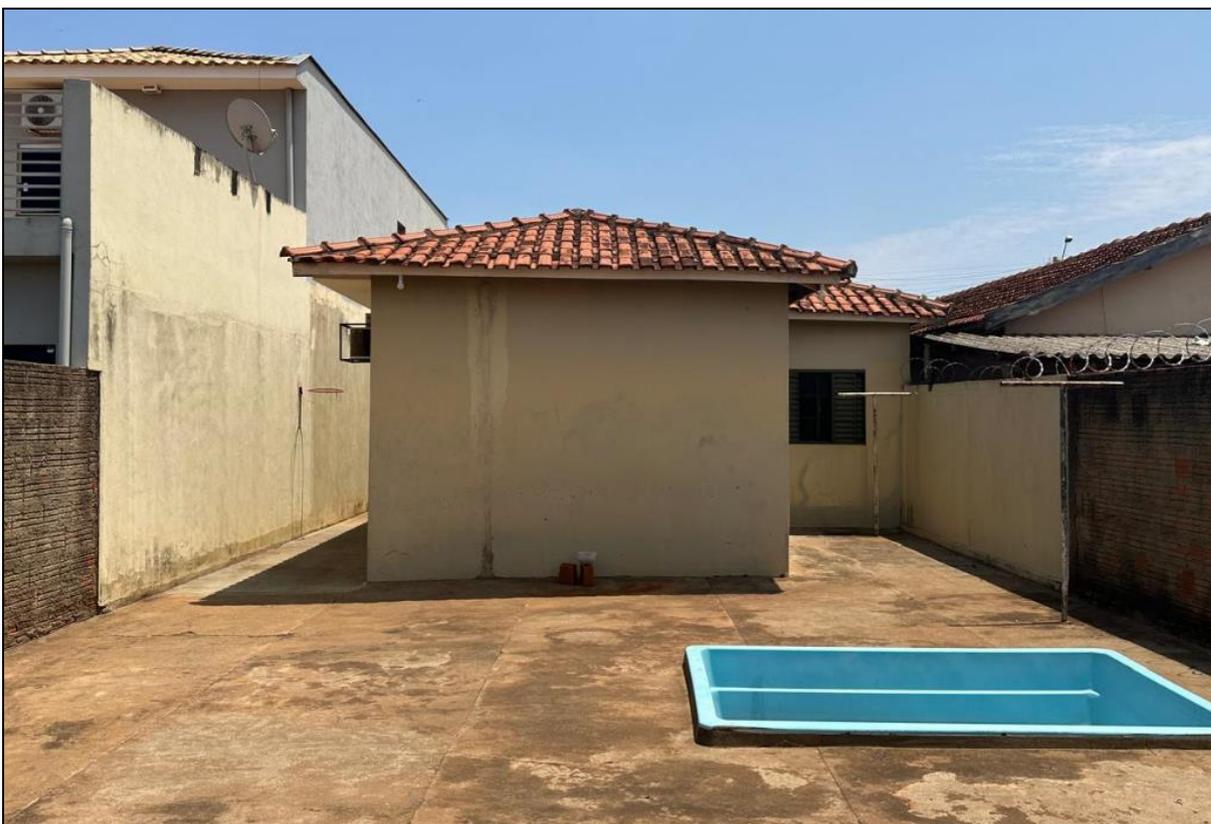


## 2 LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (DETALHE)



## 3 VISTA FRONTAL/FUNDOS DO IMÓVEL AVALIANDO





**4 IMÓVEL AVALIANDO - DOCUMENTAL**

Matrícula

Matrícula 48.935	Folha 01	<b>OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> BIRIGUI - SP <i>Oswaldo José Caretta</i> Preposto Designado
LIVRO Nº 2		Em 29 de Agosto de 20 02.-
<b>REGISTRO GERAL</b>		
Imóvel :- RUA D. PEDRO I - CLEMENTINA-SP.-		
Um lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 03 (tres) da quadra B, situado nesta Cidade, Distrito e Município de Clementina, Comarca de Birigui, do Estado de São Paulo, do lado par de sua numeração à rua D. Pedro I, distante 21,20 metros da esquina com a Rua Duque de Caxias, divisando pela frente com a referida rua D. Pedro I, medindo 10,60 metros, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 02, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 04, medindo 30,00 metros cada um dos lados e finalmente aos fundos, confronta com o lote nº 12, medindo 10,60 metros, perfazendo uma área total de 313,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Clementina sob nº 937-3; <b>REGISTRO ANTERIOR:-</b> Matr: 13.120 R1 e Avil local de 06/02/1.984. <b>PROPRIETARIO:-</b> ANTONIO ELCIO SOARES DE LIMA, RG 7.985.253-SP e CPF 557.619.468-49, brasileiro, lavrador ex/mulher ALZIRA ROSA DE OLIVEIRA SOARES, RG 19.850.093-SP e CIC.093.340.278-35, brasileira, do lar, casados sob o regime de comunhão universal de bens, (na vigência da lei 0.515/77) conforme escritura de pacto antenupcial registrada neste Cartório sob nº 5.671, resid. e domicílio na rua Amazonas s/nº na Cidade de Santópolis do Aguapeí-SP; Eu <i>Silvio Antonio Bagio</i> , (Silvio Antonio Bagio), Preposto Substituto, datilógrafo. Eu <i>Oswaldo José Caretta</i> , (Oswaldo José Caretta), Preposto Designado, subscrevi.		

Fls. 506, novembro de 2017, documento da penhora

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fábio Renato Mazzo Reis**

Vistos.

Defiro a penhora sobre a parte ideal (50 %) que o executado **EDINALDO HENRIQUE ZANDONÁ**, brasileiro, casado, lavrador, portadora do RG nº 25.199.093-x-SSP/SP e do CPF/MF sob o nº 266.623.058-98, possui no imóvel objeto da matrícula 48.935, do CRI local, a saber: *um lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 03 (três) da quadra B, situado nesta Cidade, Distrito, e Município de Clementina, Comarca de Birigui, do Estado de São Paulo, do lado par de sua numeração à rua D. Pedro I, distante 21,20 metros da esquina com a Rua Duque de Caxias, divisando pela frente com a referida rua D. Pedro I, medindo 10,60 metros, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 02, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 04, medindo 30,00 metros cada um dos lados e finalmente aos fundos, confronta com o lote nº 12, medindo 10,60 metros, perfazendo uma área total de 316,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Clementina sob nº 937-3.*

O imóvel está constituído na Matrícula 48.935 do CRI de Birigui. A partir das vistorias realizadas no imóvel e nas diligências feitas no Setor de Cadastro da Prefeitura de Clementina, temos que o Imóvel avaliando, cadastro municipal número 937-3, está caracterizado no endereço Rua D. Pedro I, 370, cidade de Clementina. O terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário do Lote 03 da Quadra B da Planta Municipal, tem formato retangular, perfazendo uma área total de **300,00 m<sup>2</sup>** conforme cadastro municipal. Lote praticamente plano e possui sobre ele, edificação com característica residencial.

## **5 EDIFICAÇÕES CONSTITUÍDAS NO IMÓVEL**

Sobre o terreno que constitui o imóvel avaliando encontra-se construída uma edificação com característica residencial e área total edificada de **105,00 m<sup>2</sup>** conforme cadastro da Prefeitura, que assim pode ser descrita:

### **Edificação, número 370 frente para Rua D. Pedro I**

Construção padrão simples, em alvenaria, constituída por Garagem para dois Autos, Sala, Cozinha e Copa num mesmo ambiente, três Dormitórios, Banheiro comum e Varanda aos fundos com Área de Serviços. Forro em laje. Piso em cerâmica. Cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento. Frontalmente na divisa, muro e 2 portões de ferro para social e autos. Quintal ao fundo, com piso cimentado e pequena piscina de vinil

## 6 OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O Imóvel avaliando ainda possui quintal aos fundos e está servido localmente 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 predominantemente residencial, possuindo 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 situado na

Rua D. Pedro I, número 370, originário do Lote 03 da Quadra B, planta municipal de Clementina/SP

### TERRENO



A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 300,00 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\$ 250,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = ( R\$ 250,00/m^2 \times 300,00 m^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 75.000,00, \text{ setenta e cinco mil reais}$$

## EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação residencial > 105,00 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<sub>8</sub>N julho de 2024)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 50%

**obsolescência física** 40% **obsolescência funcional**: 10%

**obsolescência econômica**: 0%

Então:

$V_{\text{edificação}} = (105,00 \text{ m}^2 \times 1.850,00/\text{m}^2 - D=50\%)$

$V_{\text{edificação}} = \text{R\$ } 97.000,00$ , Noventa e sete mil reais

## 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\$ 172.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e setenta e dois 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

Rua D. Pedro I, número 370, originário do Lote 03  
da Quadra B, planta municipal de Clementina/SP

**VALOR AVALIADO = R\$ 172.000,00**

Valor por extenso: Cento e setenta e dois mil reais

**VALOR DA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 50%**

Rua D. Pedro I, número 370, originário do Lote 03  
da Quadra B, planta municipal de Clementina/SP

**VALOR AVALIADO - R\$ 86.000,00**

Valor por extenso: Oitenta e seis mil reais

**6**

## REFERÊNCIAS

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

**7**

## QUESITOS PELOS AUTORES, FLS. 965

1. Quem são os proprietários do referido imóvel indicado a penhora?
2. Este proprietário ou proprietários, são partes neste processo?
3. Qual percentual este proprietário/devedor possui neste imóvel?
4. Este imóvel é residência do proprietário? Se Sim, quem mais reside neste imóvel?
5. Poderia o senhor perito nos informar onde o imóvel esta localizado? A qual distância se encontram do centro do município? O acesso ao imóvel se da através de asfalto ou vias não pavimentadas?
6. Poderia o senhor perito nos informar quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?
7. Poderia o senhor perito nos informar, se é possível eventual desmembramento do imóvel?
8. O imóvel consta benfeitorias averbados na referida matricula?
9. Poderia o senhor perito nos informar a quantidade em metros quadrados de área construída no imóvel?
10. Poderia o senhor perito nos informar se existem infraestrutura (comercio, hospitais, etc) próximos do imóvel avaliando?

## respostas

(1) (2) (3) resposta ←

**Não consta do escopo do trabalho pericial a identificação dos proprietários do imóvel avaliando. (fls. 958).**

1. Considerando a efetiva intimação do executado, bem como de sua cônjuge acerca da penhora (fls. 915/931), determino a avaliação do imóvel objeto da penhora (fl. 506), a ser realizada através de Perito Judicial.

(4) resposta ←

**Quando das vistorias, o imóvel encontrava-se alugado, tendo a locatária o nome de Maria Eduarda Peres Pereira.**

(5) (6) resposta ←

**Vide corpo deste Laudo, tópico 3.**

(7) resposta ←

**Tal como se encontra edificada a residência do lote, entende este Perito Judicial que não há possibilidade de desmembramento.**

(8) resposta ←

**Não.**

(9) (10) resposta ←

**Vide corpo deste Laudo, tópico 3.**

## 8

### QUESITOS PELOS REQUERIDOS, FLS. 986

1 – Queira o senhor perito responder quem reside no imóvel? E qual o grau de parentesco com o executado?

2 – Queira o perito responder, no caso de a pessoa que reside no local não tiver parentesco com o executado, a que propósito reside no imóvel? Se paga aluguel? para quem paga?

3 – Queira o perito responder qual a localidade do imóvel, se em bairro, centro, se em área comercial, devendo a avaliação ser feita com referencia ao estado de conservação, e localização do referido imóvel.

## respostas

---

(1) (2) resposta 

Quando das vistorias, o imóvel encontrava-se alugado, tendo a locatária o nome de Maria Eduarda Peres Pereira que apontou não ter nenhum grau de parentesco com as partes. Não foi informado o valor do aluguel pago por ela.

(3) resposta 

Vide corpo deste Laudo, tópico 3.

Birigui, 15 de outubro de 2024

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