

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

**BIRIGUI**

**PROCESSO DIGITAL**

**1009105-44.2023.8.26.0077**

**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL  
CONDOMÍNIO**

REQUERENTE

**EDUARDO RODRIGUES**

REQUERIDOS

**ELIANE RODRIGUES CARDOSO DE BRITO**

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

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

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

a **que seja comunicada a Defensoria** Pública sobre a  
realização do trabalho, visando o depósito dos honorários já  
empenhados, vide fls. 72.

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

Birigui, 02 de setembro de 2024

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## PROCESSO DIGITAL

**1009105-44.2023.8.26.0077**

**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL  
CONDOMÍNIO**

REQUERENTE

**EDUARDO RODRIGUES**

REQUERIDOS

**ELIANE RODRIGUES CARDOSO DE BRITO**

**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

Caracterização e avaliação do Imóvel constituído na Matrícula 19.233 do CRI de Birigui, endereço **Rua Santiago Troncoso, número 425**, Bairro Jardim do Lago, cidade de Birigui/SP.

**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 agosto 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 DO IMÓVEL AVALIANDO



**4 IMÓVEL AVALIANDO - DOCUMENTAL**

Matrícula

Matrícula	Folha	<b>Cartório do Registro de Imóveis e Anexos</b> BIRIGUI - SP <i>[assinatura]</i> Alair Candido do Nascimento OFICIAL	
19.233	01		
<b>LIVRO N.º 2</b>		Em 04 de Junho de 19 87	<b>REGISTRO GERAL</b>
Imóvel :- RUA SANTIAGO TRONCOSO - JARDIM DO LAGO.-			
<p>Um lote de terreno sob nº 15 (quinze), da quadra I-3, situado com frente para a rua Santiago Troncoso (antiga rua F), sem benfeitorias, distante 25,00 metros da esquina com a rua K, no loteamento denominado Jardim do Lago, anexo a esta cidade, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo e que mede 10,00 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando uma área de 250,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a citada via pública, de um lado com o lote nº 16, de outro lado com partes dos lotes nºs 1, 2 e 3 e nos fundos com o lote nº 06, todos da mesma quadra; Cadastrado na Prefeitura Municipal de Birigui sob nº 00000-1-08-041-00000016-2-79. <u>REGISTRO ANTERIOR:- Matr: 4.149 R2 local e Matr. 20 R1 Fix. Aux. PROPRIETARIOS:- IMOBILIA RIA LAGO AZUL S/C LTDA, com CGCMF nº 51.085.003/0001-12, com sede nesta cidade à Praça Dr. G ma nº 120, devidamente representada Eu <i>[assinatura]</i> (Silvio Antônio Bagio), Escrevente Autorizado, datilografei. Eu <i>[assinatura]</i> (Osvaldo José Caretta), Oficial Maior Subscrevi.</u></p>			

Prefeitura de Birigui

Inscrição	01-08-041-0016	IdFísico	6331	Situação:	Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 571.***.***-91 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"				
Local do Imóvel	16201-774 - R SANTIAGO TRONCOSO, 425				
Bairro/Loteamento	JARDIM DO LAGO	Quadra:	I-03	Lote:	15
Endereço Entrega	16201-774 - R SANTIAGO TRONCOSO, 425				
Bairro Entrega	JARDIM DO LAGO	Cidade	BIRIGUI	Estado	SP
Exercício de Lançamento	2023				
Área Terreno	250.00				
Área Edificada	111.35				
Quadra Imóvel	I-03				
Lote Imóvel	15				

O imóvel está constituído na Matrícula 19.233 do CRI de Birigui. A partir das vistorias realizadas no imóvel e nas diligências feitas no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui, temos que o Imóvel avaliando, cadastro municipal número 01-08-041-0016, está caracterizado no endereço Rua Santiago Troncoso, 425, bairro Jardim do Lago. O terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário do Lote 15 da Quadra I-03, tem formato próximo do retangular com dimensões 10x25,00 metros, perfazendo uma área total de **250,00 m<sup>2</sup>**. As diligências mostraram que o lote como um todo é 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 **111,35 m<sup>2</sup>** conforme cadastro da Prefeitura, que assim pode ser descrita:

### Edificação, número 425 frente para Rua Santiago Troncoso

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 lavanderia e lazer. Forro em laje, exceção da Varanda de fundos que não possuem forro. Piso em cerâmica. Cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento. Frontalmente na divisa, muro e grade de ferro.

## **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 da Matrícula 19.233 do CRI de Birigui, endereço **Rua Santiago Troncoso, número 425**, Bairro Jardim do Lago, cidade de Birigui/SP

### TERRENO



A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 250,00 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\$ 430,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 430,00/m^2 \times 250,00 m^2)$$

V<sub>terreno que compõe o imóvel</sub> = R\$ 108.000,00, cento e oito mil reais

### EDIFICAÇÕES EXISTENTES



Edificação residencial > 111,35 m<sup>2</sup>

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.750,00 / m<sup>2</sup>  
(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R&N julho de 2024)  
Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 50%

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

**obsolescência econômica**: 0%

Então:

$$V_{\text{edificação}} = (111,35 m^2 \times 1.750,00/m^2 - D=50\%)$$

V<sub>edificação</sub> = 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\$ 205.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Duzentos e cinco 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 da Matrícula 19.233 do CRI de Birigui,  
endereço **Rua Santiago Troncoso, número 425**,  
Bairro Jardim do Lago, cidade de Birigui/SP

**VALOR AVALIADO - R\$ 205.000,00**

Valor por extenso: Duzentos e cinco mil reais

**6****REFERÊNCIAS**

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

Birigui, 02 de setembro de 2024



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