

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

**BIRIGUI**

**PROCESSO DIGITAL**

**1010672-13.2023.8.26.0077**

**CARTA PRECATÓRIA CÍVEL  
CONSTRICÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE**

REQUERENTE

**BANCO PINE S/A**

REQUERIDOS

**INDUSTRIA DE CALÇADOS BIRIGUI LTDA E OUTRO**

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho à V.Excia. apresentar o *Laudo Técnico de Avaliação* em dez páginas para ser juntado aos Autos, ocasião que solicito de V.Excia. sejam liberados os honorários periciais já depositados, vide fls. 157, para o qual junto o Formulário MLE correspondente.

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

Birigui, 14 de setembro de 2024

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

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## PROCESSO DIGITAL

1010672-13.2023.8.26.0077

**CARTA PRECATÓRIA CÍVEL  
CONSTRIÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE**

REQUERENTE

**BANCO PINE S/A**

REQUERIDOS

**INDUSTRIA DE CALÇADOS BIRIGUI LTDA E OUTRO**

**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

Diligências necessárias e vistorias no imóvel descrito como Lote de Terreno Residencial sob número 13 da Quadra 06, com frente para a Rua José Borella (anterior Rua 8), Condomínio Residencial Adisa Birigui, Birigui/SP, objeto da Matrícula 82.623 do CRI de Birigui, visando sua caracterização e avaliação.

**2**

# METODOLOGIA BÁSICA

## APLICADA À AVALIAÇÃO

### (a) avaliação de terrenos

Para a avaliação de terrenos urbanos tal qual o objeto deste trabalho, 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 no entorno do mesmo em circunstâncias semelhantes, destacando-se a interface entre a opinião e a realidade local.

Para tanto, será efetuada uma Pesquisa de Opiniões na cidade de Birigui/SP com a finalidade de se conhecer a tendência de valor médio de mercado para o metro quadrado de terrenos no entorno do imóvel objeto, em específico considerando o Residencial Adisa, levando-se em conta todas as suas características de localização, tamanho e quadra.

#### 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 localizados na região do Imóvel avaliando está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência setembro de 2024). As opiniões terão a aplicação de um fator de elasticidade de oferta de 0,9, usualmente praticado pela superestimativa de oferta.

### (b) avaliação de edificações

Para as edificações, se existirem, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSS) por obsolescência física, funcional e econômica, e a Tabela de Ross-Heidecke, e levando-se em conta a sua situação, 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**

## DILIGÊNCIAS RESULTADO

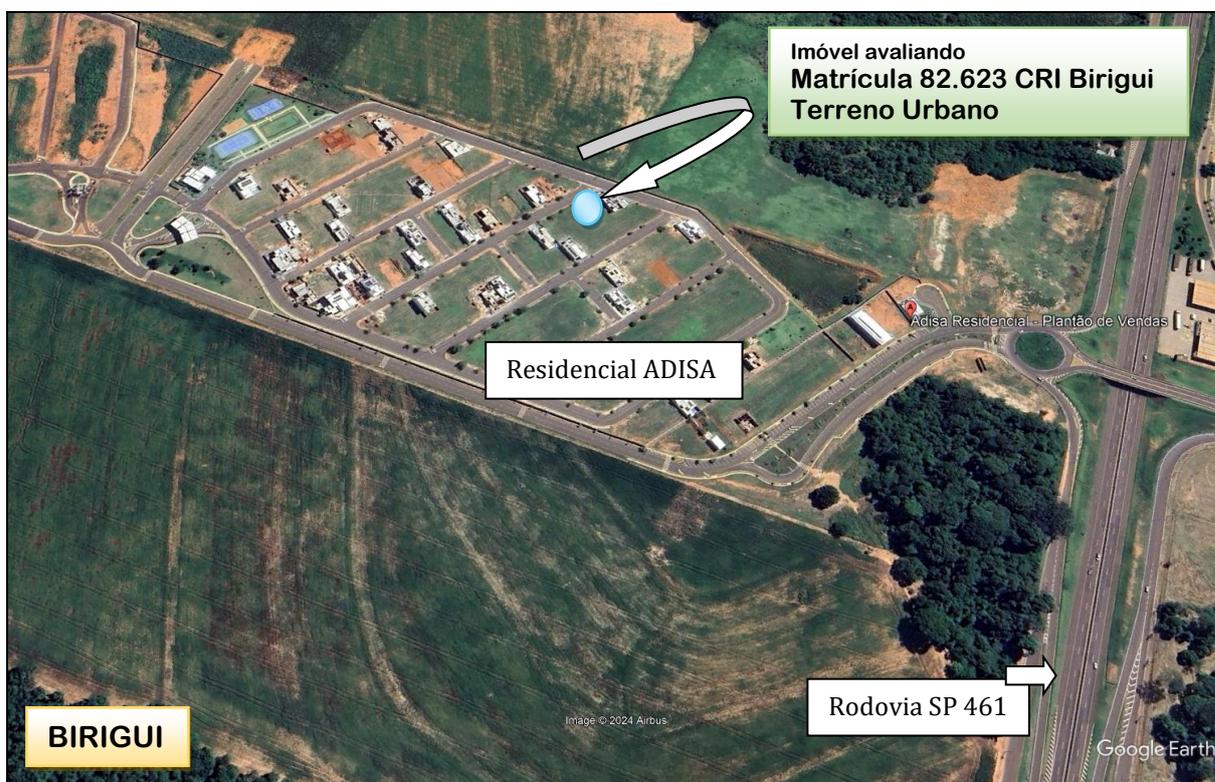
**1**

### LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (MACRO)



## 2 LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (DETALHE)

No Residencial ADISA



Em detalhe



### 3 FOTOS NO IMÓVEL AVALIANDO



### 4 IMÓVEL AVALIANDO - DOCUMENTAL

#### ➤ A Matrícula 82.263

Matrícula	Folha
82.623	01

*Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti*  
 Oficiala

**CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8**  
**REGISTRO GERAL**

Um lote de terreno residencial de formato regular sob n.º 13 da quadra 06, com frente para o lado par da Rua Projetada 8, distante 11,00 metros em linha reta, mais 9,38 metros em curva com raio de 9,00 metros do ponto de confluência da Rua Projetada 8 com a Rua Projetada 3, no loteamento denominado Residencial Adisa Birigui, nesta cidade, distrito, município e comarca de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, medindo e confrontando da seguinte forma: pela frente confrontando com a citada via pública mede 11,00 metros; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00 metros confrontando com o Lote 14; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 25,00 metros confrontando com o Lote 12, e finalmente nos fundos mede 11,00 metros confrontando com o Lote 7, todos da mesma quadra, encerrando a área de 275,00 metros quadrados. Loteamento de "acesso controlado" conforme Alvará de Licença com outorga para concessão de uso das áreas verdes e vias de circulação n.º AC-23960/2017 de 22.12.2017, expedido pela Municipalidade local.

**PROPRIETÁRIA:** IRMÃOS DAMIANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n.º 18.827.929/0001-54, com sede na Rua Jamil Gebara n.º 333, apartamento 31, Jardim Paulista, Bauru/SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 9.071 R.12 local de 20/11/2013.

Birigui, 06 de Abril de 2018.  
 Ref: Prenotação n.º 228.944 de 14/03/2018.

*Higor Carvalho Martins*  
 Escrevente Autorizada

*Silvio Antonio Bagio*  
 Escrevente Substituto

## **B Prefeitura de Birigui, cadastro**

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI</b> R OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6157 <b>Secretaria de Tributação e Fiscalização</b>	
Inscrição	01-15-009-0007 IdFísico 68821 Situação: Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 546.***.***-88 - "PROTEGIDO PELA LGPD N° 13.709/2018"
Compromissário	"PROTEGIDO PELA LGPD N° 13.709/2018"
Local do Imóvel	16201-633 - R JOSE BORELLA,
Bairro/Loteamento	RES ADISA BIRIGUI Quadra: 06 Lote: 13
Endereço Entrega	16203-059 - AV JOSE AGOSTINHO ROSSI, 1164
Bairro Entrega	JARDIM PINHEIROS Cidade BIRIGUI Estado SP
Exercício de Lançamento	2024
Área Terreno	275.00
Área Edificada	0.00
Quadra Imóvel	06
Lote Imóvel	13

### **5 TERRENO QUE CONSTITUI O IMÓVEL**

O terreno constituído no imóvel avaliando é originário do Lote 13 da quadra 06 do Residencial Adisa Birigui.

Pode ser considerado praticamente plano, tem formato retangular em perímetro, possuindo dimensões 11,00 x 25,00 metros perfazendo uma área de **275,00 m<sup>2</sup>**. Quando das vistorias, encontrava-se sem qualquer edificação de perímetro (muro), em terra e grama, sem a execução do passeio frontal e com guia e sarjeta executado frontalmente.

### **6 EDIFICAÇÕES CONSTITUÍDAS NO IMÓVEL**

As vistorias apontaram que não existem atualmente edificações no imóvel.

### **7 OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL**

O Imóvel avaliando está servido por pavimentação asfáltica, possui acesso à 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 o imóvel avaliando pode ser considerada residencial, com ocupação entre pequena e média.

**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:

### imóvel avaliando

Lote de Terreno Residencial sob número 13 da Quadra 06, com frente para a Rua José Borella (anterior Rua 8), Condomínio Residencial Adisa Birigui, Birigui/SP, objeto da Matrícula 82.623 do CRI de Birigui.



### TERRENO

A partir da Pesquisa (abaixo) realizada que levou em consideração o tamanho, localização e situação do imóvel objeto, temos:

DO RESULTADO DA PESQUISA, VIDE METODOLOGIA  
FONTES CONSULTADAS (com conhecimento da região):

Consulta (setembro de 2024)	Valor indicado para o preço médio do metro quadrado de terrenos urbanizados no Residencial ADISA Birigui
Imobiliária Solar	500,00 / m <sup>2</sup>
Imobiliária Gajardoni	500,00 / m <sup>2</sup>
Haddad Imóveis	500,00 / m <sup>2</sup>
Líder Imóveis	450,00 / m <sup>2</sup>
Imobiliária Eldorado	450,00 / m <sup>2</sup>
Valor médio da Pesquisa	R\$ 480,00 / m <sup>2</sup>
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia	R\$ 435,00

Valor médio do metro quadrado de terreno no local  
(considerando situação, localização macro, topografia, etc)

**R\$ 435,00 / metro quadrado de terreno, no local**

Temos:

Área do terreno: **275,00 m<sup>2</sup>**

$$V = (R\$ 435,00/m^2 \times 275,00 m^2)$$

$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 120.000,00$ , Cento e vinte mil reais



## EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Não existem edificações no imóvel avaliando que agreguem valor ao mesmo.



## VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL

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

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 120.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e vinte mil reais

**5**

## CONCLUSÃO

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

Imóvel (**avaliando**)

Lote de Terreno Residencial **sob número 13 da Quadra 06**, com frente para a Rua José Borella (anterior Rua 8), Condomínio Residencial Adisa Birigui, Birigui/SP, objeto da Matrícula 82.623 do CRI de Birigui

**VALOR AVALIADO = R\$ 120.000,00**

Valor por extenso: Cento e vinte mil reais

6

## REFERÊNCIAS

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

Birigui, 14 de setembro de 2024



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