

3

LAUDO DE AVALIAÇÃO - Processo 1007620-87-2015 - Perito Lupercio Z Antonio + FORMULARIO MLE

englupercio <englupercio@uol.com.br>

Sáb, 21/09/2019 15:18

Para: BIRIGUI - 3 OFICIO CIVEL <birigui3cv@tjsp.jus.br>

Cc: ELISANGELA BAPTISTA DE LACERDA <elisangelal@tjsp.jus.br>

 2 anexos (2 MB)

Du Pont do Brasil SA X Tiptoe Ind Com Calc Ltda e Outros - Proc 1007620-87-2015- LAUDO - Perito Lupercio Z Antonio.pdf;
FormularioMLE - perito LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO - Proc 1007620-87-2015-8-26-0077 - 3 Vara Civel de Birigui.pdf;

Prezados,

Segue em anexo, LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO conforme designação para o trabalho pericial avaliatório no Processo Digital 1007620-87.2015.

Em anexo também, o FORMULARIO MLE para levantamento dos honorários, assim que determinado pela Douta Juíza.

Solicito, por favor, a juntada nos Autos de ambos os documentos.

Agradeço antecipadamente.

Lupercio Ziroldo Antonio

Perito Judicial

PS

Favor informar sobre o recebimento deste e-mail.

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

PROCESSO DIGITAL

1007620-87.2015.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
NOTA PROMISSÓRIA**

EXEQUENTE
DU PONT DO BRASIL S/A

EXECUTADO
**TIPTOE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS
LIMITADA E OUTROS**

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO,

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente apresento à V.Excia. o *Laudo Técnico de Avaliação* para ser anexado aos Autos, ocasião em que solicito a liberação dos honorários periciais já depositados, fls. 811, para o qual anexo juntamente o FORMULARIO MLE.

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

Birigui, 21 de setembro de 2.019



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

1007620-87.2015.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
NOTA PROMISSÓRIA**

EXEQUENTE
DU PONT DO BRASIL S/A

EXECUTADO
TIPTOE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LIMITADA E OUTROS

1

PRELIMINARES RELEVANTES

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 631, corroborado às fls. 807 e após análise ao documental constante do Processo, preliminarmente aos resultados do trabalho pericial constante deste Laudo Técnico, este Perito Judicial preliminarmente faz as seguintes considerações relevantes:

1.1.

Os Termos de Penhora de fls. 278/283, descrevem os 04 (quatro) seguintes imóveis passíveis de avaliação:

TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO DE FLS. 278/279

Em Birigui, aos 30 de maio de 2016, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Birigui, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): Uma área de terras, no loteamento denominado Estância Caiçara, na Rua Um, nesta cidade, Município e Comarca de Birigui, distante 150 metros da esquina da estrada Municipal do Bairro Goulart, com 5.000 metros quadrados, formada por partes dos lotes n.ºs. 23 e 24 medindo 50 metros de frente; por 100 metros da frente aos fundos, dividindo e confrontando pela frente com a mencionada Rua Um, de um lado direi, digo Rua Um, do lado direito de quem do terreno olha para a rua com o lote n.º 25, do lado esquerdo, com as outras partes dos lotes n.ºs. 23 e 24; e, nos fundos com partes dos lotes 44 e 45. **REGISTROS ANTERIORES:-** Matr. N.º 1.086 e 1.087, R.1 ambas d/ Cartório. Consta a construção de Um prédio residencial, construído de tijolos e coberto com telhas romanas, que recebeu o n.º s/n.º da Rua Isaura Botteon (antiga rua Hum), Estância Caiçara, contendo 515,58 metros quadrados de construção, conforme Alvará de Conservação n.º 273/88 de 23/12/83 da PMB e Certidão Negativa do IAPAS sob n.º 195180 serie B, expedida em 18/05/1989 pela Agência de Araçatuba. **Consta Hipoteca – credor Banco do Brasil, em Araçatuba-SP, DEVEDOR: TIP TOE INDÚSTRIA E COMERCIO DE CALÇADOS LTDA.AVALISTAS / INTERVENIENTES GARANTES: DANIEL FELIPINI, LILLIAN NEGRUCCI GUMUSHIAN FELIPINI, JOSÉ LUIZ FERNADES, RAFAELA APARECIDA JARDIM FERNANDES.FORMA DO TITULO:** Pela Cédula de Crédito Bancário n.º 424.801.351, datada de 16.09.2015, o CREDOR concedeu ao DEVEDOR o crédito de R\$. 4.000.000,00 (valor para a base de cálculo de registro R\$ 1.333.333,33); com taxa de juros efetiva de 5,95% ao ano e demais encargos constantes da mesma, com vencimento final para 23.08.2020. Para garantia do crédito concedido os INTERVENIENTES GARANTES, deram em HIPOTECA CEDULAR e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, **Imóvel este, objeto da matrícula 4.207 do CRI de Birigui-SP, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)s depositário(a)s, o(a)s Sr(a)s. Lillian**

TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO DE FLS. 280

Em Birigui, aos 30 de maio de 2016, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Birigui, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): Uma área de terras urbana, formada por parte de lote 01 (um) do loteamento denominado Estância Caiçara, destinada ao prolongamento da Rua Benjamim Strozzi, conforme Lei Municipal n.º 3.192 de 16/12/1994 e no alargamento da Avenida Antônio da Silva Nunes, conforme Lei Municipal n.º 3.349 de 15/03/1996, nesta Cidade, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações:- parte de um ponto localizado do lado ímpar da Rua Benjamim Strozzi e nas divisas da área de propriedade de José Luiz Fernandes e Daniel Felipini e Area Verde e do Município de Birigui da Quadra “F” do Jardim Ipanema de propriedade do Município de Birigui; daí segue confrontando com a Rua Benjamim Strozzi e com a Avenida antonio da Silva Nunes, na distância de 20,30 metros; daí deflete à esquerda e segue confrontando a Avenida Antonio da Silva Nunes na distância de 20,40 metros; daí deflete à esquerda e segue confrontando com as áreas de propriedade de José Luiz Fernandes e Daniel Felipini, na distância de 30,40 metros, até encontrar o ponto de partida, perfazendo uma área de 205,65 metros quadrados e finda. Cadastrado nesta Municipalidade sob n.º 01.02.024.0059-1. **REGISTRO ANTERIOR:-** Matrícula n.º 20.994 R.28 local de 11/03/2009, **Imóvel este, objeto da matrícula 60.946 do CRI de Birigui-SP, do(s) qual(is)**

TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO DE FLS. 281/282

Em Birigui, aos 30 de maio de 2016, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Birigui, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): Uma área de terras urbana, formada por partes dos lotes 01 (um) com 198,77 metros quadrados, 02(dois) com 151,25 metros quadrados e 03 (três) com 53,75 metros quadrados, (totalizando 303,77 metros quadrados) do loteamento denominado Estância Caiçara, localizada no alargamento da Rua Dona Izaura Botteon, conforme Lei Municipal nº 3.192 de 16/12/1994, esquina com a Avenida Antônio da Silva Nunes, conforme Lei Municipal nº 3.349 de 15/03/1996, nesta Cidade, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações:- parte de um ponto localizado do lado ímpar da Rua Dona Izaura Botteon e na divisa do lote nº 04 (quatro) do loteamento denominado Estância Caiçara de propriedade de José Luiz Fernandes e Daniel Felipini; daí segue confrontando com a área de propriedade de José Luiz Fernandes e Daniel Felipini, na distância de 104,08 metros; daí deflete à direita e segue confrontando com o mesmo, na distância de 2,54 metros; daí deflete à esquerda e segue confrontando ainda com as propriedades de José Luiz Fernandes e Daniel Felipini, na distância de 55,50 metros; daí deflete à esquerda e segue confrontando com a Avenida Antônio da Silva Nunes, na distância de 3,50 metros; daí deflete à esquerda e segue confrontando com a Rua Dona Izaura Botteon, na distância de 155,80 metros; daí deflete à esquerda e segue confrontando ainda com a Rua Dona Izaura Botteon, na distância de 1,10 metros, até encontrar o ponto de partida perfazendo uma área de 303,77 metros quadrados e finda. Cadastrado nesta Municipalidade sob nº 01.02.024.0059-1. REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 20.994 R.28 local de 11/03/2009, Imóvel este, objeto da matrícula 60.947 do CRI de Birigui-SP, do(s)

TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO DE FLS. 283

Em Birigui, aos 30 de maio de 2016, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Birigui, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): Uma área de terras urbana, formada por parte do lote 01 (um) do loteamento denominado Estância Caiçara, destinado ao alargamento da Avenida Antônio da Silva Nunes, conforme Lei Municipal nº 3.349 de 15/03/1996, entre as áreas de propriedade de José Luiz Fernandes e Daniel Felipini, nesta cidade, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações:- parte de um ponto localizado no canto que faz em comum com as áreas de propriedade de José Luiz Fernandes e Daniel Felipini; daí segue confrontando com a área de propriedade de José Luiz Fernandes e Daniel Felipini, na distância de 8,29 metros; daí deflete à esquerda e segue confrontando com a Avenida Antônio da Silva Nunes, na distância de 77,12 metros; daí deflete à esquerda e segue confrontando com a área de propriedade de José Luiz Fernandes e Daniel Felipini, na distância de 5,15 metros; daí deflete à esquerda e segue confrontando com a área de propriedade de José Luiz Fernandes e Daniel Felipini, na distância de 82,70 metros, até encontrar o ponto de partida perfazendo uma área de 416,65 metros quadrados e finda. Cadastrado nesta Municipalidade sob nº 01.02.024.0059-1. REGISTRO ANTERIOR :- Matrícula nº 20.994 R.28 local de 11/03/2009, Imóvel este, objeto da matrícula 60.948 do CRI de Birigui-SP, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s),

1.2.

Em específico sobre 03 Matrículas do CRI de Birigui penhoradas de números 60.946 (205,65 m²), 60.947 (303,77 m²) e 60.948 (416,65 m²), de propriedade dos Requeridos, encontra-se anotado que as mesmas tem como destinação obras de melhorias para a cidade de Birigui a partir de aprovação de Leis Municipais conforme abaixo, ou seja, elas pertencem por Matrícula aos Requeridos, mas tem como destinação melhorias publicas.

Lei Municipal número 3.192 de 16/12/1.994, Matrícula número 60.947
Melhoria: alargamento da Rua Dona Izaura Botteon, área de 303,77 m²

Lei Municipal número 3.423 de 19/12/1.996, Matrícula número 60.948
Melhoria: alargamento da Av. Antonio da Silva Nunes, área de 416,65 m²

Lei Municipal número 3.192 de 16/12/1.994, Matrícula número 60.946
Melhoria: prolongamento da Rua Benjamin Strozzi, área de 205,65 m²

1.3.

Estas três referidas Matrículas do CRI de Birigui (penhoradas) números 60.946 (205,65 m²), 60.947 (303,77 m²) e 60.948 (416,65 m²) faziam parte de um único Imóvel que se somava à Matrícula número 60.945 (14.600,70 m²), sendo que antes estas quatro Matrículas constituíam uma única Matrícula, a de número 20.994 também do CRI de Birigui/SP.

1.4.

Atualmente, conforme vistoria, estas três Matrículas (das quatro) penhoradas de números 60.946 (205,65 m²), 60.947 (303,77 m²) e 60.948 (416,65 m²) já se encontram com as melhorias apostas nas Leis Municipais citadas, ou seja, consta sobre elas: alargamento da Rua Dona Izaura Botteon, alargamento da Avenida Antonio da Silva Nunes e prolongamento da Rua Benjamin Strozzi.

1.5.

No que se refere à outra Matrícula penhorada, a de número 4.207, a mesma se situa frontalmente, na mesma Rua Dona Izaura Botteon, sob número local 252 e está caracterizada em terreno de 5.000 metros com várias benfeitorias.

1.6.

Desta forma, o trabalho pericial, configurado sobre estas quatro Matrículas penhoradas de números 4.207 (5.000,00 m²), 60.946 (205,65 m²), 60.947 (303,77 m²) e 60.948 (416,65 m²) vai recair sobre o Imóvel da Rua Dona Izaura Botteon, 252 e nas “áreas onde se constituem atualmente melhorias da Prefeitura de Birigui”, áreas estas que foram cedidas por Leis Municipais da Requerida para a Administração Pública de Birigui e que somente tem “indicação” nas Matrículas correspondentes.

2

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Assim, de acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 631, corroborado às fls. 807 e após as preliminares por este Perito constante do tópico 1 deste Laudo Técnico, deve ser desenvolvido como trabalho pericial o seguinte:

Avaliação dos Imóveis constituídos nas Matrículas do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui, penhoradas conforme folhas 278/283, de números 4.207 (área de 5.000,00 m²) originária de parte dos Lotes 23 e 24 do loteamento Estância Caiçara localizada sob número 252 da Rua Dona Izaura Botteon e números 60.946 (área de 205,65 m²), 60.947 (área de 303,77 m²) e 60.948 (área de 416,65 m²), partes dos Lotes 01-02-03 do loteamento denominado Estância Caiçara e localizadas com frente para a Rua Dona Izaura Botteon, Avenida Antonio da Silva Nunes e Rua Benjamin Strozzi, cidade e comarca de Birigui, Estado de São Paulo.

3

METODOLOGIA BASICA APLICADA À AVALIAÇÃO

Avaliação de Terrenos

Para a avaliação de terrenos urbanos, após as vistorias e diligências, proceder-se-á 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, 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 similares na região dos Imóveis avaliandos, levando-se em conta todas as suas características de localização em 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 em Birigui visando conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para o metro quadrado de terrenos similares localizados na região dos Imóveis avaliandos está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência setembro de 2.019)

Avaliação de Edificações

Para as edificações diligenciadas e avaliadas, 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:

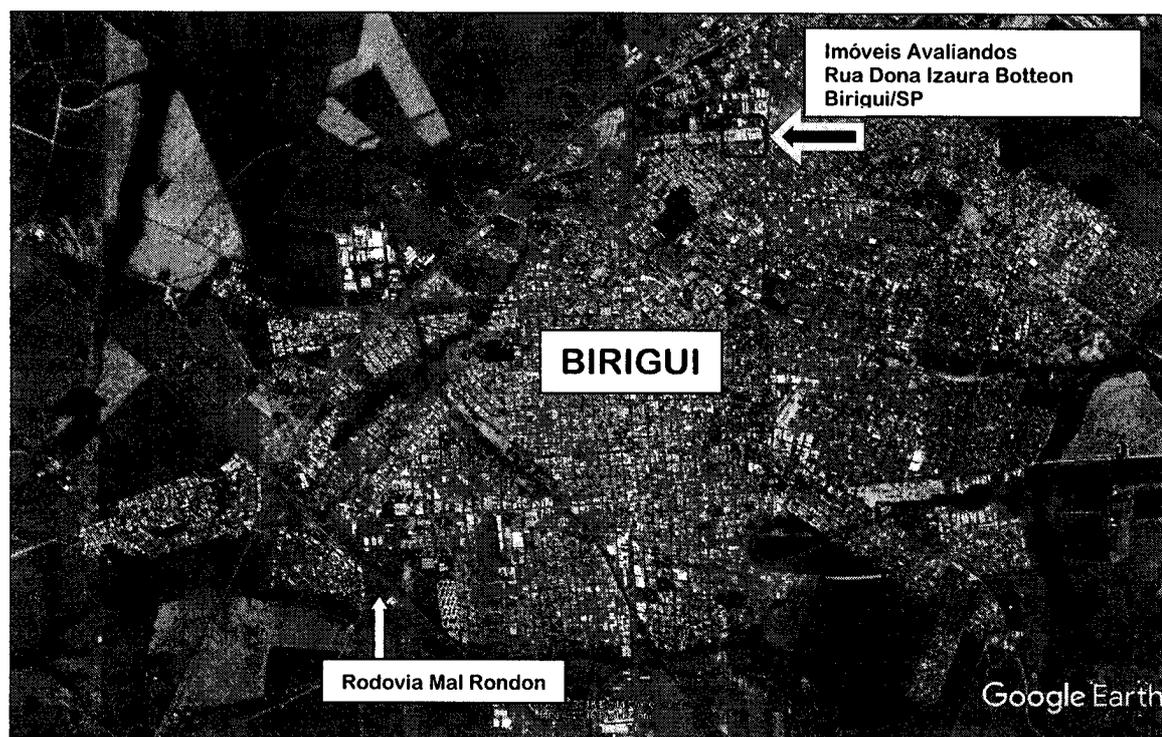
obsolescência física é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deteriorização por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.

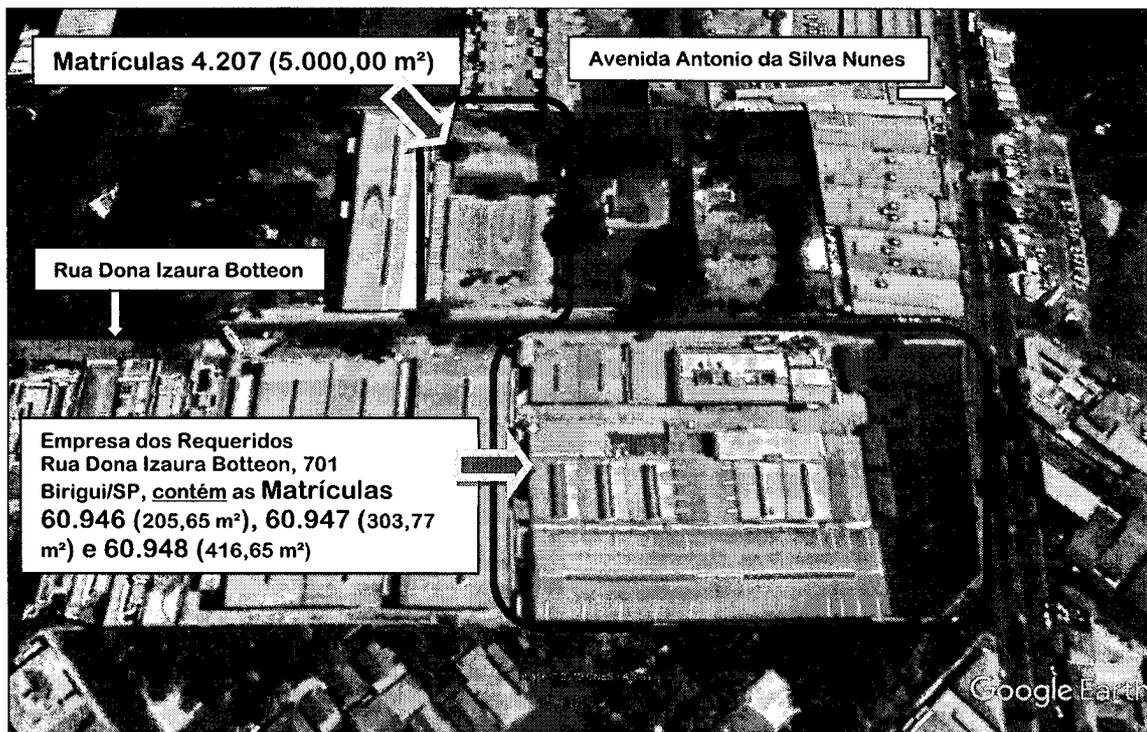
obsolescência funcional: é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir, nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.

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.

DILIGÊNCIAS E VISTORIAS REALIZADAS RESULTADO

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO, Imagens aéreas GOOGLE EARTH





TERRENOS, situação das matrículas avaliandas

A partir das diligências realizadas no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui, temos que os terrenos que constituem as Matrículas avaliandas podem assim ser caracterizados:

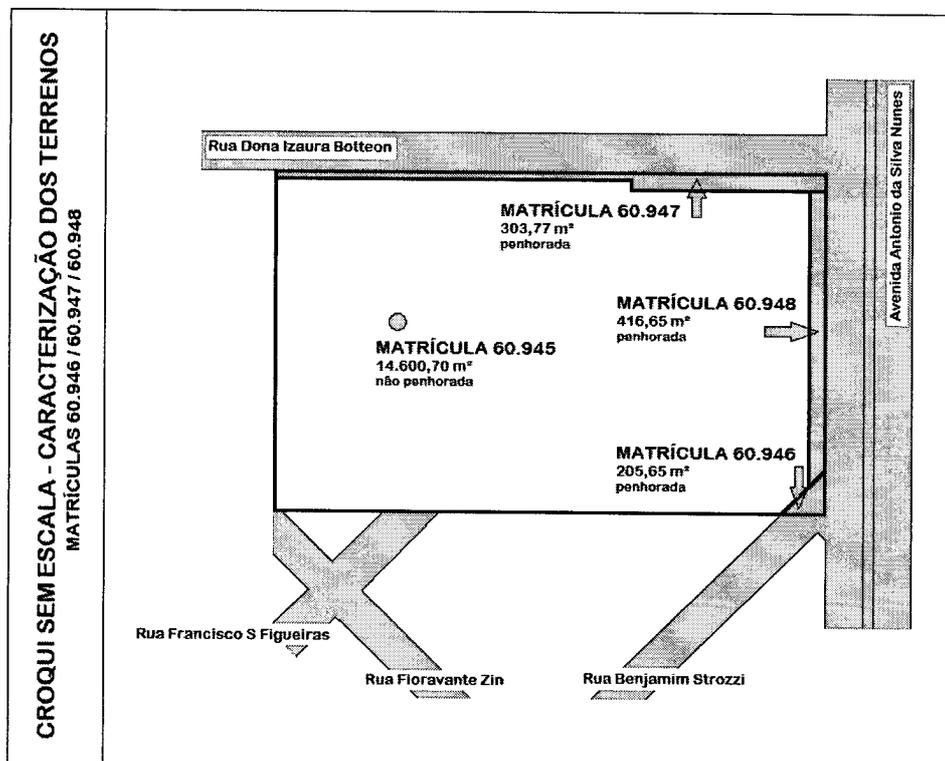
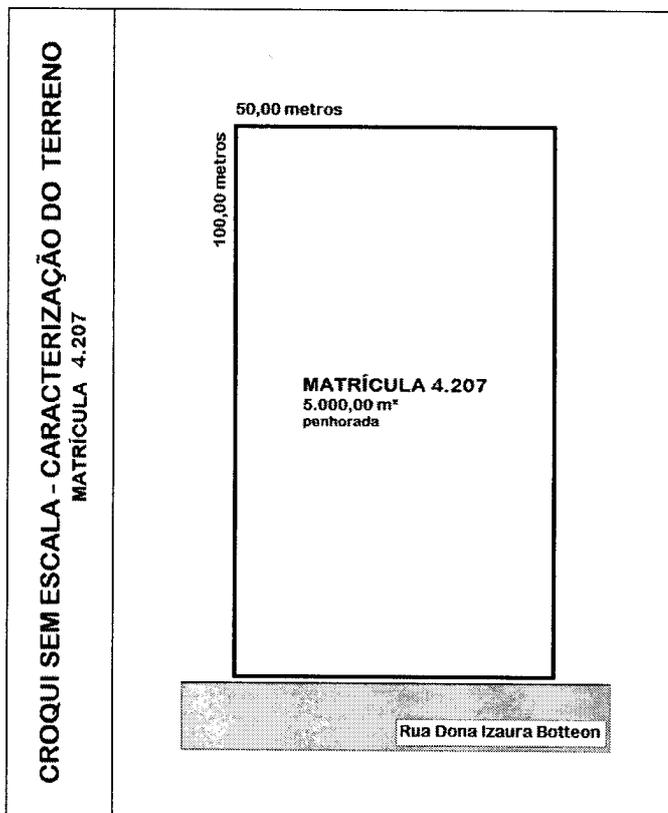
MATRÍCULA 4.207

O terreno que constitui o Imóvel avaliando da Matrícula 4.207 tem inscrição municipal **01-02-024-0037-2** e está situado com frente para o lado par da Rua Dona Izaura Botteon, bairro Estância Caiçara, cidade de Birigui/SP, em meio de quadra entre as Avenidas Antonio da Silva Nunes e Paulo da Silva Nunes, em específico à 150,00 metros da Avenida Antonio da Silva Nunes. É constituído por parte dos lotes 23 e 24 das Estâncias Caiçara, tem formato retangular com testada de 50,00 metros para a Rua Dona Izaura Botteon com igual medida de fundos e laterais de 100,00 metros, perfazendo uma área total de 5.000,00 metros quadrados.

MATRÍCULAS 60.946 / 60.947 / 60.948

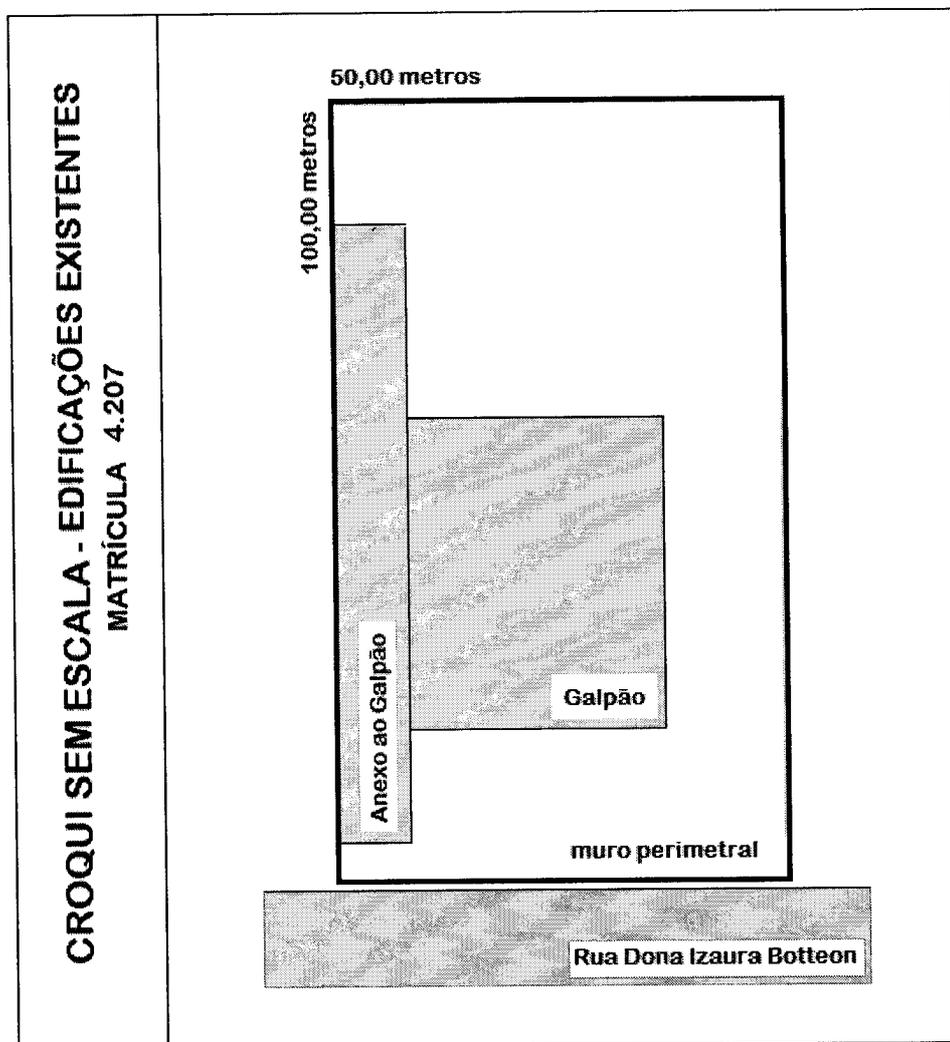
O Imóvel que contém a empresa dos Requeridos, da antiga Matrícula 20.994, é originário dos Lotes 01, 02, e 03 do Loteamento Estância Caiçara, região nordeste da cidade de Birigui, possuindo na municipalidade inscrição cadastral sob número **1-02-024-0059-12**, possuindo frente para o lado ímpar da Rua Dona Izaura Botteon e uma das laterais para a Avenida Antonio da Silva Nunes, sendo que perfazia uma área total de 15.526,77 m². Após a aprovação das citadas Leis Municipais números 3.192 de 16/12/94 e 3.423 de 19/09/96, a Matrícula 20.994 deu origem à quatro Matrículas de números 60.945 (terreno com 14.600,70 m²), 60.946 (terreno com 205,65 m²), 60.947 (terreno com 303,77 m²) e 60.948 (terreno com 416,65 m²), sendo as três últimas avaliandas (penhoradas).

A seguir, Croqui detalhativo sem escala da caracterização dos terrenos que constituem as Matrículas avaliandas.



EDIFICAÇÕES (AVALIÁVEIS) EXISTENTES S/ O IMÓVEL. situação.

Sobre a Matrícula penhorada avalianda número 4.207 existem atualmente as edificações caracterizadas como abaixo:



O imóvel avaliando da Matrícula 4.207, constituído em parte dos lotes 23 e 24 das Estâncias Caiçara, com 5.000 m², possui como benfeitorias que agregam valor ao mesmo como um todo, em síntese, o seguinte:

Galpão com vários ambientes com área de 1.028,60 m² de construção, fechamento em alvenaria de blocos, estrutura metálica com concreto e cobertura com fechamento lateral superior. Vários ambientes. Atualmente, em estado aparente de abandono, servindo como depósito de material.

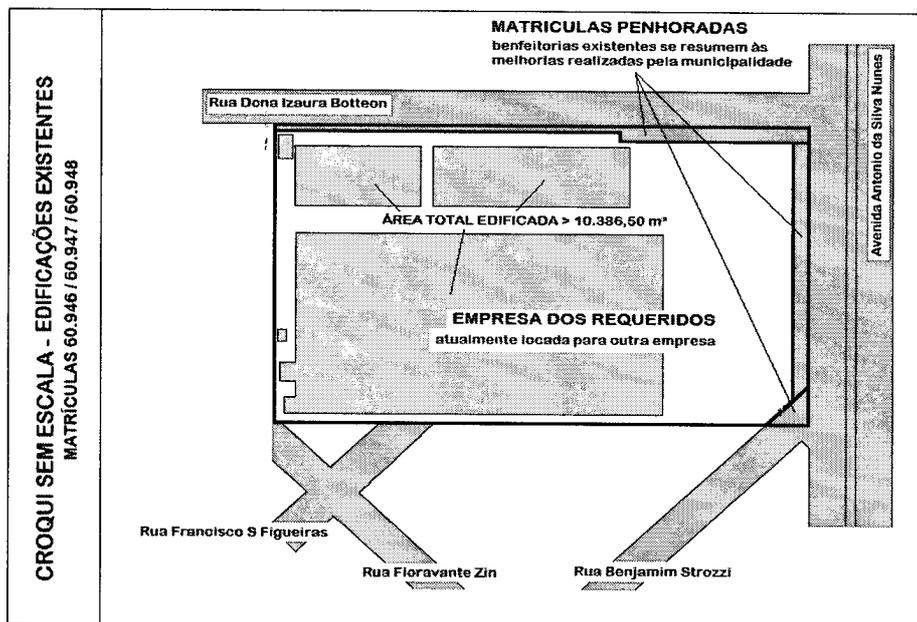
Anexo ao Galpão com área de 405,00 m² (cobertura alta), também em estado atual de aparente abandono com estrutura metálica com concreto.

Muro perimetral altura 3,50 metros, sendo que na frente há dois portões de ferro + áreas de piso externo.

Estado geral das benfeitorias considerado regular com necessidade de serviços de manutenção e conservação



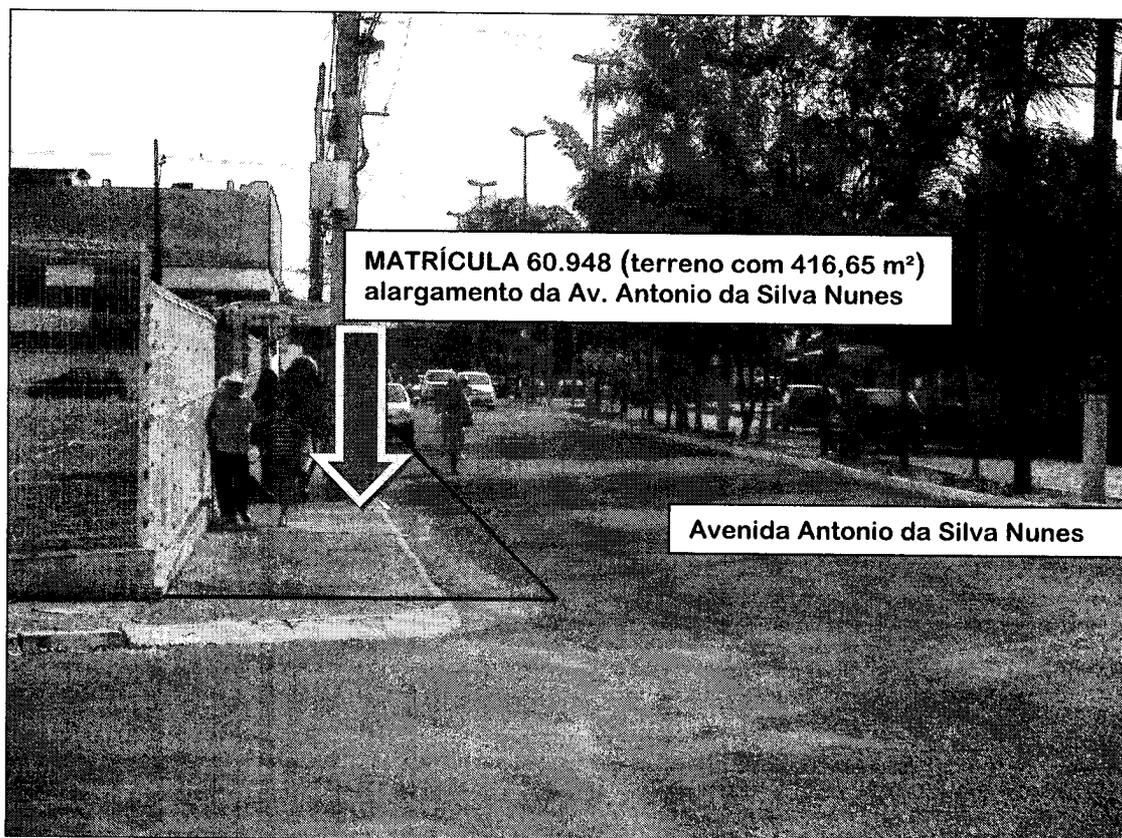
Sobre as três Matrículas penhoradas 60.946, 60.947 e 60.948 existem atualmente as melhorias realizadas pela Administração Municipal, e a situação está caracterizada como abaixo no contexto da Matrícula que contém a empresa Requerida:



Assim, sobre as três Matrículas penhoradas avaliadas de números 60.946, 60.947 e 60.948, podemos considerar que atualmente as mesmas estão cobertas por pavimentação asfáltica com os complementares de passeio público, guias e sarjetas como mostram as fotos a seguir:







OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE AS MATRÍCULAS AVALIANDAS

A Matrícula avalianda 4.207 (penhorada) está cercada perimetralmente por edificação em muro e as Matrículas de números 60.946, 60.947 e 60.948, dada sua situação atual caracterizadas neste Laudo Técnico, estão ocupadas por melhorias pela Administração Municipal e não se encontram “cercadas” com nenhuma edificação periférica tipo muro ou cerca.

A região na malha urbana onde estão situadas as Matrículas avaliandas está servida no geral 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.

Esta referida região onde estão situadas as Matrículas avaliandas, pode ser considerada mista entre comercial e residencial, porém com predominância comercial, possuindo entre média e alta taxa de ocupação.

5**AVALIAÇÃO**

Imóveis constituídos nas Matrículas do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui, penhoradas conforme folhas 278/283, de números 4.207 (5.000,00 m²) originária de parte dos Lotes 23 e 24 do loteamento Estância Caiçara localizada sob número 252 da Rua Dona Izaura Botteon e números 60.946 (205,65 m²), 60.947 (303,77 m²) e 60.948 (416,65 m²), partes dos Lotes 01-02-03 do loteamento denominado Estância Caiçara e localizadas com frente para a Rua Dona Izaura Botteon, Avenida Antonio da Silva Nunes e Rua Benjamin Strozzii, cidade e comarca de Birigui/SP

A**MATRÍCULA 4.207****PARTE DOS LOTES 23/24 – LOTEAMENTO ESTÂNCIA CAIÇARA****FONTES CONSULTADAS**

Imobiliária Gajardoni (3641.3536); Haddad Imóveis (3642.5355);
Imobiliária Solar (3642.1398); Lider Imóveis (3641.2026); Imobiliária Eldorado (3641.5949)

NOTA

Foi pesquisado o preço para Chácaras de 5.000,00 m² no bairro Estância Caiçara para valor do terreno da Matrícula 4.207.

TERRENO

| FONTES CONSULTADAS |
|----------------------------------|
| Imobiliária Eldorado (3641.5949) |
| Lider Imóveis (3641.2026) |
| Imob Gajardoni (3641.3536) |
| Haddad Imóveis (3642.5355) |
| Imobiliária Solar (3642.1398) |

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Valor médio para Chácara de 5.000 m² no bairro Estância Caiçara na região
(localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 820.000,00 / chácara, no local do imóvel avaliando

Então:

V terreno que compõe a Matrícula 4.207 = **R\$ 820.000,00**

por extenso: Oitocentos e vinte mil reais

EDIFICAÇÕES

Galpão (1.028,60 m²)

Custo de Reprodução Edificação principal padrão simples = Cr = R\$ 1.450,00 / m²
(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R₈N julho de 2.019)

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

$$V_{\text{refeitório}} = (1.028,60 \text{ m}^2 \times 1.450,00/\text{m}^2 - D=60\%)$$

$$V_{\text{galpão}} = \text{R\$ } 597.000,00, \text{ Quinhentos e noventa e sete mil reais}$$

Anexo ao Galpão (405,00 m²)

Custo de Reprodução Edificação principal padrão simples = Cr = R\$ 740,00 / m²
(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R₈N julho de 2.019)

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

$$V_{\text{estacionamento motos}} = (405,00 \text{ m}^2 \times 740,00/\text{m}^2 - D=60\%)$$

$$V_{\text{anexo ao galpão}} = \text{R\$ } 120.000,00, \text{ Cento e vinte mil reais}$$

Edificação perimetral (muro e portões) + pisos externos

Valor residual

$$V_{\text{edificações perimetrais}} = \text{R\$ } 110.000,00, \text{ Cento e dez mil reais}$$

Portanto:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO DA MATRÍCULA 4.207

$$V_{\text{matrícula 4.207}} = V_{\text{terreno}} + V_{\text{edificações}}$$

$$V_{\text{matrícula 4.207}} = \text{R\$ } 1.647.000,00$$

Um milhão, seiscentos e quarenta e sete mil reais

B

MATRÍCULAS 60.946 / 60.947 / 60.948

PARTE DOS LOTÊS 1/2/3 – LOTEAMENTO ESTÂNCIA CAIÇARA

NOTA PRELIMINAR

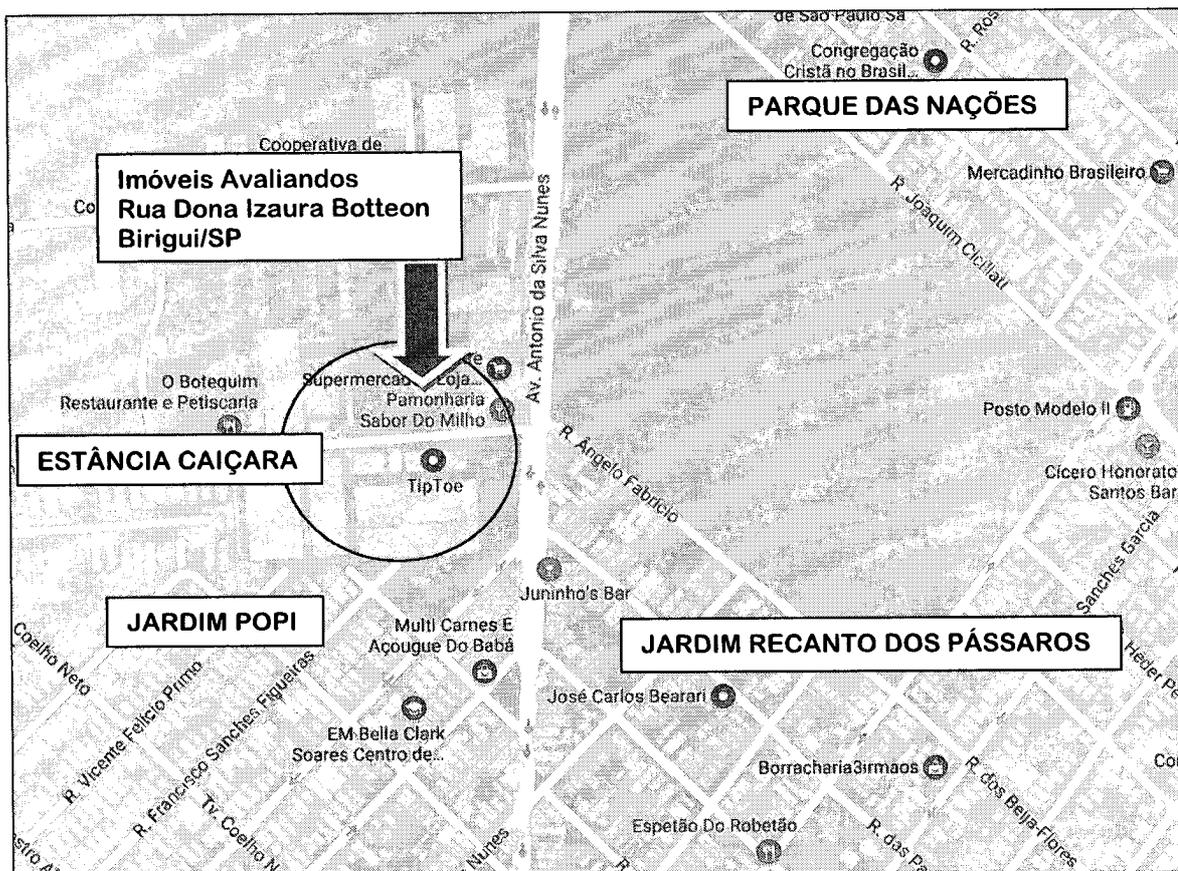
VALOR DO TERRENO

Os terrenos que constituem as Matrículas avaliadas acima estão situados parte com frente para a Rua Dona Izaura Botteon, parte para a Avenida Antonio da Silva Nunes e parte para a Rua Benjamin Strozzi. O preço médio do metro quadrado na região pesquisado levou em consideração que possuem áreas menores e estão próximas à Avenida Antonio da Silva Nunes, valor este que levou em consideração a média dos preços na região.

**NOTA PRELIMINAR
VALOR DAS EDIFICAÇÕES**

Sobre as Matrículas avaliandas números 60.946 (área de 205,65 m²), 60.947 (área de 303,77 m²) e 60.948 (área de 416,65 m²), atualmente, em função das mesmas terem sido áreas que foram destinadas para melhorias na municipalidade, as benfeitorias existentes, passeios, guias e sarjetas e pavimentação, foram avaliadas por um valor residual, a saber:

PESQUISA PARA O VALOR DO METRO QUADRADO – AMPLITUDE



| FONTES CONSULTADAS |
|----------------------------------|
| Imobiliária Eldorado (3641.5949) |
| Lider Imóveis (3641.2026) |
| Imob Gajardoni (3641.3536) |
| Haddad Imóveis (3642.5355) |
| Imobiliária Solar (3642.1398) |

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Valor médio do metro quadrado de terreno na região
 (com consideração da frente próxima à Avenida Antonio da Silva Nunes)
 (localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 420,00 / metro quadrado de terreno, no local dos imóveis avaliandos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA BAPTISTA DE LACERDA, liberado nos autos em 14/10/2019 às 14:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007620-87.2015.8.26.0077 e código YAJf4Zn0.

MATRÍCULAS 60.946

TERRENO

Esquina Rua Benjamin Strozzi, formato triângulo, depreciação do valor em 30%

$$V = (R\$ 420,00/m^2 \times 205,65 \text{ m}^2) - 30\%$$

$$V_{\text{terreno que compõe a Matrícula 60.946}} = R\$ 60.000,00$$

por extenso: Sessenta mil reais

EDIFICAÇÕES

$$V_{\text{benfeitorias}} = R\$ 20.000,00$$

por extenso: vinte mil reais

Então:

$$V_{\text{Matrícula 60.946}} = R\$ 80.000,00$$

por extenso: Oitenta mil reais

MATRÍCULAS 60.947

TERRENO

Rua Izaura Botteon, formato irregular, depreciação do valor em 60%

$$V = (R\$ 420,00/m^2 \times 303,77 \text{ m}^2) - 60\%$$

$$V_{\text{terreno que compõe a Matrícula 60.946}} = R\$ 51.000,00$$

por extenso: Cinquenta e um mil reais

EDIFICAÇÕES

$$V_{\text{benfeitorias}} = R\$ 30.000,00$$

por extenso: trinta mil reais

Então:

$$V_{\text{Matrícula 60.947}} = R\$ 81.000,00$$

por extenso: Oitenta e um mil reais

MATRÍCULAS 60.948

TERRENO

área do terreno > 416,65m²
formato de um retângulo, frente p Av. Antonio da Silva Nunes,
depreciação do valor em 30%

$$V = (R\$ 420,00/m^2 \times 416,65 \text{ m}^2) - 30\%$$

$$V_{\text{terreno que compõe a Matrícula 60.948}} = R\$ 122.000,00$$

por extenso: Cento e vinte e dois mil reais

EDIFICAÇÕES

$$V_{\text{benfeitorias}} = R\$ 41.000,00$$

por extenso: quarenta e um mil reais

Então:

$$V_{\text{Matrícula 60.948}} = R\$ 163.000,00$$

por extenso: Cento e sessenta e três mil reais

6

CONCLUSÃO DO TRABALHO PERICIAL

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

Imóveis Avaliandos

Imóveis constituídos nas Matrículas do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui, penhoradas conforme folhas 278/283, de números 4.207 (5.000,00 m²) originária de parte dos Lotes 23 e 24 do loteamento Estância Caiçara localizada sob número 252 da Rua Dona Izaura Botteon e números 60.946 (205,65 m²), 60.947 (303,77 m²) e 60.948 (416,65 m²), partes dos Lotes 01-02-03 do loteamento denominado Estância Caiçara e localizadas com frente para a Rua Dona Izaura Botteon, Avenida Antonio da Silva Nunes e Rua Benjamin Strozzi, cidade e comarca de Birigui/SP

1

MATRÍCULA 4.207

valor avaliado = **R\$ 1.647.000,00**

Valor por extenso: Um milhão, seiscentos e quarenta e sete mil reais

2

MATRÍCULAS 60.946

valor avaliado = **R\$ 80.000,00**

Valor por extenso: Oitenta mil reais

3

MATRÍCULAS 60.947

valor avaliado = **R\$ 81.000,00**

Valor por extenso: Oitenta e um mil reais

4

MATRÍCULAS 60.948

valor avaliado = **R\$ 163.000,00**

Valor por extenso: Cento e sessenta e três mil reais



REFERÊNCIAS

NB 502 - Norma Brasileira de Avaliações
 NBR 14653
 Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

Birigui, 21 de setembro de 2.019

LUPERCIO ZIROLODO ANTONIO
 Engenheiro Civil CREA 0601181072

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): **1007620-87.2015.8.26.0077**

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 onde consta comprovante do depósito: **811**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **5.700,00**

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: **3ª Vara Cível de Birigui**