

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

**BIRIGUI**

## PROCESSO DIGITAL

**1010717-51.2022.8.26.0077**

### EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL OBRIGAÇÕES

REQUERENTES

**JAIR ZORZETTO**

REQUERIDOS

**IVO JOSÉ ADÃO RODRIGUES MARTINS**

### LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar a V.Excia. o Laudo Técnico de Avaliação em dez páginas para ser juntado aos Autos, ocasião que sejam liberados os honorários periciais vide fls. 339, para o qual encaminho o Formulário MLE correspondente.

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

Birigui, 22 de novembro de 2024

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## PROCESSO DIGITAL

1010717-51.2022.8.26.0077

### EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL OBRIGAÇÕES

REQUERENTES

**JAIR ZORZETTO**

REQUERIDOS

**IVO JOSÉ ADÃO RODRIGUES MARTINS**

1

## OBJETO DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 336 e após análise ao documental constante do Processo, define-se que será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:

### trabalho pericial designado

Diligências necessárias e vistorias no imóvel constituído na **Matrícula 67.185**, descrito como Lote 19 da Quadra G no Loteamento Village Damha Birigui, visando sua caracterização e avaliação.

**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 Loteamento Village Damha, 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 Loteamento Village Damha está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência novembro 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 a avaliação de possíveis edificações sobre a Matrícula, 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

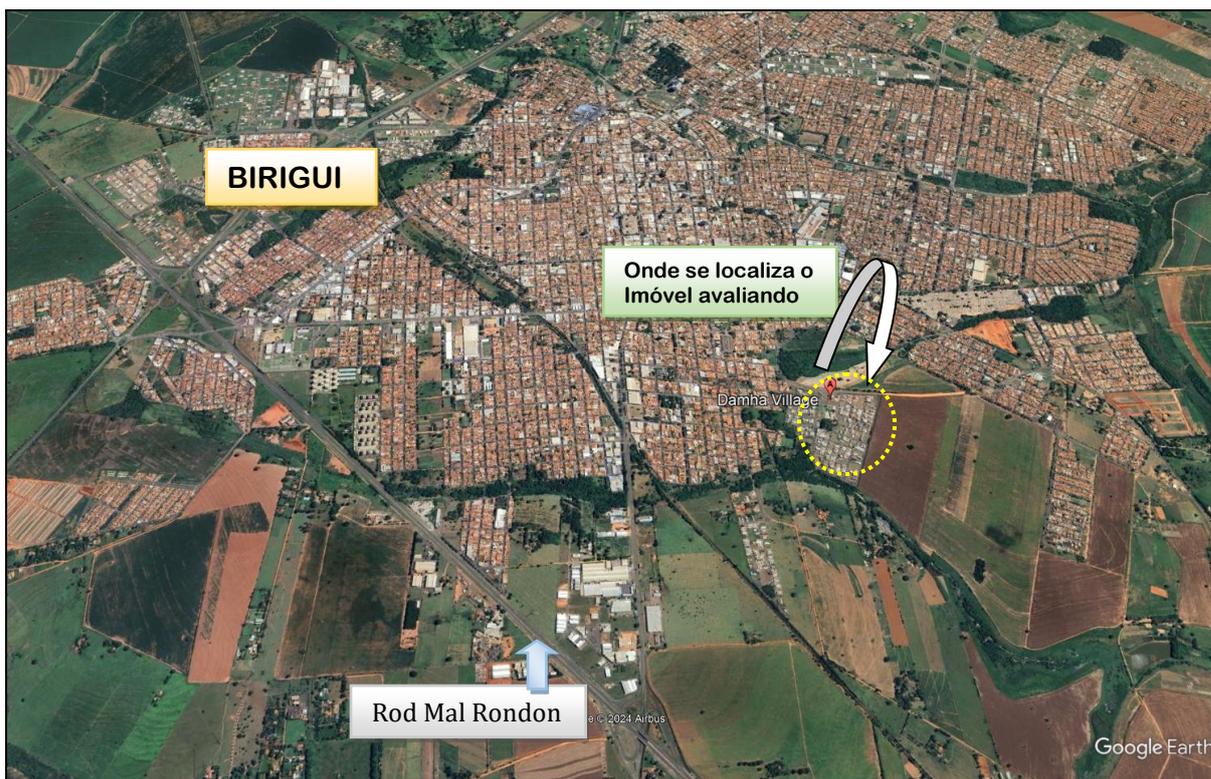
## **VISTORIAS E DILIGÊNCIAS**

### **RESULTADO**

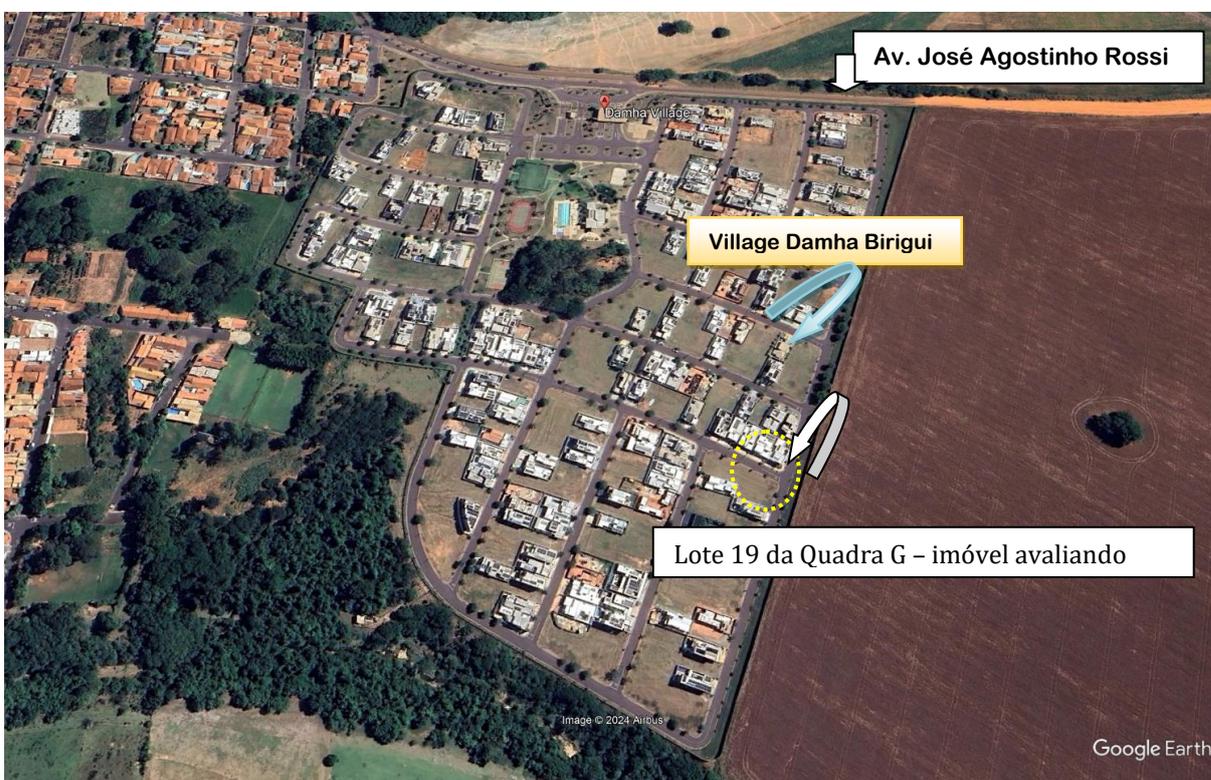
na data e horário publicados, com o acompanhamento do Assistente pelos Requeridos

O Loteamento Village Damha é um Loteamento tipo “fechado”, ou com nomenclatura Condomínio, localizado com frente para a Avenida José Agostinho Rosso, região sul da cidade de Birigui, possui 420 lotes num terreno praticamente plano, tem serviço de Portaria, com controle de entrada e saída em 24 horas, tem Sala de Convívio, Academia, Piscina e Quadras poliesportiva, para tênis, futsal e de areiaão de Festas. Atualmente, aproximadamente 50% do Loteamento já tem moradias.

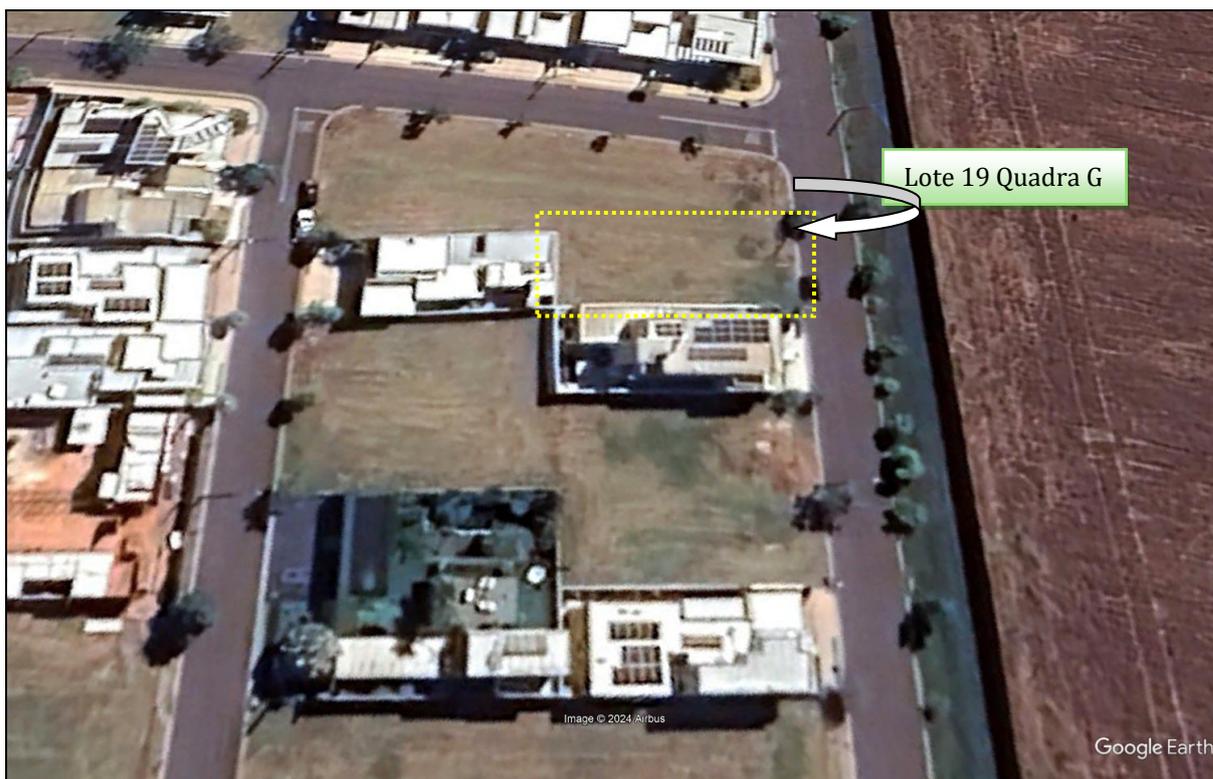
## localização (macro) do imóvel



## localização do imóvel



## localização (detalhe) do imóvel avaliando ←



## vista frontal do imóvel avaliando ←



# matrícula e municipalidade

## matrícula

Matrícula 67.185	Folha 01	CNM 114728.2.0067185-04	
		<b>OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
		BIRIGUI - SP	
		<i>Elizabete Josina Vicentin Vale Jaetti</i> Oficial	
		Em 12 de	Setembro de 2013.
<b>LIVRO Nº 2</b>		<b>REGISTRO GERAL</b>	
Imóvel <b>VILLAGE DAMHA BIRIGUI - BIRIGUI - SP</b>			
<p>Um lote de terreno sob nº. 19 da quadra G, no loteamento denominado VILLAGE DAMHA BIRIGUI, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, com a seguinte descrição: encontra-se no lado par da Rua 22 distante 10,50 metros da Rua 11, frente para a Rua 22 onde mede 11,00 metros em linha reta; pelo lado direito de quem olha da Rua 22 para o lote, confronta com o lote 18 por uma distância de 27,50 metros em linha reta; no fundo confronta com o lote 16 por uma distância de 11,00 metros em linha reta; pelo lado esquerdo de quem olha da Rua 22 para o lote, confronta com o lote 20 por uma distância de 27,50 metros em linha reta; encerrando uma área de 302,50 metros quadrados. <b>REGISTRO ANTERIOR:-</b> Matrícula nº 3.737 R.10 local de 12/09/2013. <b>PROPRIETARIO:-</b> POLIZEL PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada, localizada na Cidade de Birigui, Estado de São Paulo, na Rua Manoel Vieira da Silva nº. 579, Vila Maria.</p>			
		<i>[Assinatura]</i> Ediana Batista Dias Escritvente Autorizada	<i>[Assinatura]</i> Silvio Antonio Dugru Escritvente Substituto

## cadastro municipal

	<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	02-05-122-0019	IdFísico 56090	Situação: Ativo
Proprietário	CNP/JUCPF: 369.***.***-54 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Compromissário	"PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Local do Imóvel	16200-510 - R RACHEL ANDRADE ARRUDA CAMARGO,		
Bairro/Loteamento	VILLAGE DAMHA BIRIGUI	Quadra: G	Lote: 19
Endereço Entrega	16203-525 - R MANTURA ANTONIO, 328		
Bairro Entrega	JARDIM PLANALTO	Cidade BIRIGUI	Estado SP
Exercício de Lançamento <b>2024</b>			
Área Terreno <b>302.50</b>			
Área Edificada <b>0.00</b>			
Quadra Imóvel <b>G</b>			
Lote Imóvel <b>19</b>			

## terreno constituído no imóvel avaliando

A partir das diligências realizadas no local do imóvel avaliando, objeto da Matrícula 67.185 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 no Lote 19 da Quadra G do Loteamento Village Damha, possui cadastro na municipalidade de número 02-05-122-0019 e localiza-se com frente para rua interna do Village Damha Birigui.

Ainda de conformidade com o cadastro na municipalidade e com as vistorias realizadas, o terreno que constitui o Imóvel tem formato retangular, dimensões 11,00 x 27,50 metros, perfazendo uma área de **302,50 m<sup>2</sup>**.

Ainda, as vistorias realizadas mostraram que o lote como um todo tem pequena declividade lateral, está situado em meio de quadra, à 11,00 metros de esquina no Residencial, encontra-se em grama e terra, com edificação perimetral na lateral esquerda e aos fundos, originadas em residências já existentes.

## 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, Village Damha Birigui, 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.

# 4

## AVALIAÇÃO PARÂMETROS E 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 constituído na **Matrícula 67.185**, descrito como Lote 19 da Quadra G no Loteamento Village Damha Birigui

**terreno**

**DO RESULTADO DA PESQUISA, VIDE METODOLOGIA  
FONTES CONSULTADAS**

Valor médio do metro quadrado para terrenos no Village Damha Birigui	
Consulta (novembro.24)	Valor médio do metro quadrado para venda a vista
Imobiliária Solar	700,00
Fênix Imóveis	650,00
Haddad Imóveis	650,00
Lider Imóveis	700,00
Imobiliária Gajardoni	600,00
Valor médio da Pesquisa	R\$ 660,00 / m <sup>2</sup>
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia	R\$ 600,00 / m <sup>2</sup>
Terreno avaliando com 302,50 m <sup>2</sup>	
<b>PREÇO DE AVALIAÇÃO</b>	<b>R\$ 182.000,00</b>

Assim, dado que não existem benfeitorias edificadas sobre o terreno constituído no imóvel avaliando, temos:

Valor do Imóvel constituído na **Matrícula 67.185**, descrito como Lote 19 da Quadra G no Loteamento Village Damha Birigui, cidade de Birigui/SP.

**R\$ 182.000,00**

por extenso: Cento e oitenta 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 constituído na **Matrícula 67.185**,  
descrito como Lote 19 da Quadra G no  
Loteamento Village Damha Birigui, cidade de Birigui/SP

**VALOR AVALIADO = R\$ 182.000,00**

Valor por extenso: Cento e oitenta e dois mil reais

**6**

## REFERÊNCIAS

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

Birigui, 22 de novembro de 2024



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