

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

BIRIGUI

PROCESSO DIGITAL

1005966-55.2021.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**

REQUERENTES

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK

REQUERIDOS

JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse
Processo, respeitosamente venho apresentar a V.Excia.
o Laudo Técnico de Avaliação em onze páginas para ser
juntado aos Autos, ocasião que sejam liberados os
honorários periciais vide fls. 256

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

Birigui, 29 de junho de 2024


LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

1005966-55.2021.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO

REQUERENTES

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK

REQUERIDOS

JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

1

OBJETO DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 396 e após análise ao documental constante do Processo, define-se que será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:

Caracterização e avaliação do Imóvel constituído na **Matrícula 84.526 do CRI de Birigui**, descrito como Unidade Autônoma número 06 da Quadra E, frente para a Rua dos Diamantes, no Residencial Guatambu Park, cidade de Birigui, estado de São Paulo.

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 Residencial Guatambú, 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 Residencial Guatambú está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência junho 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 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 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.

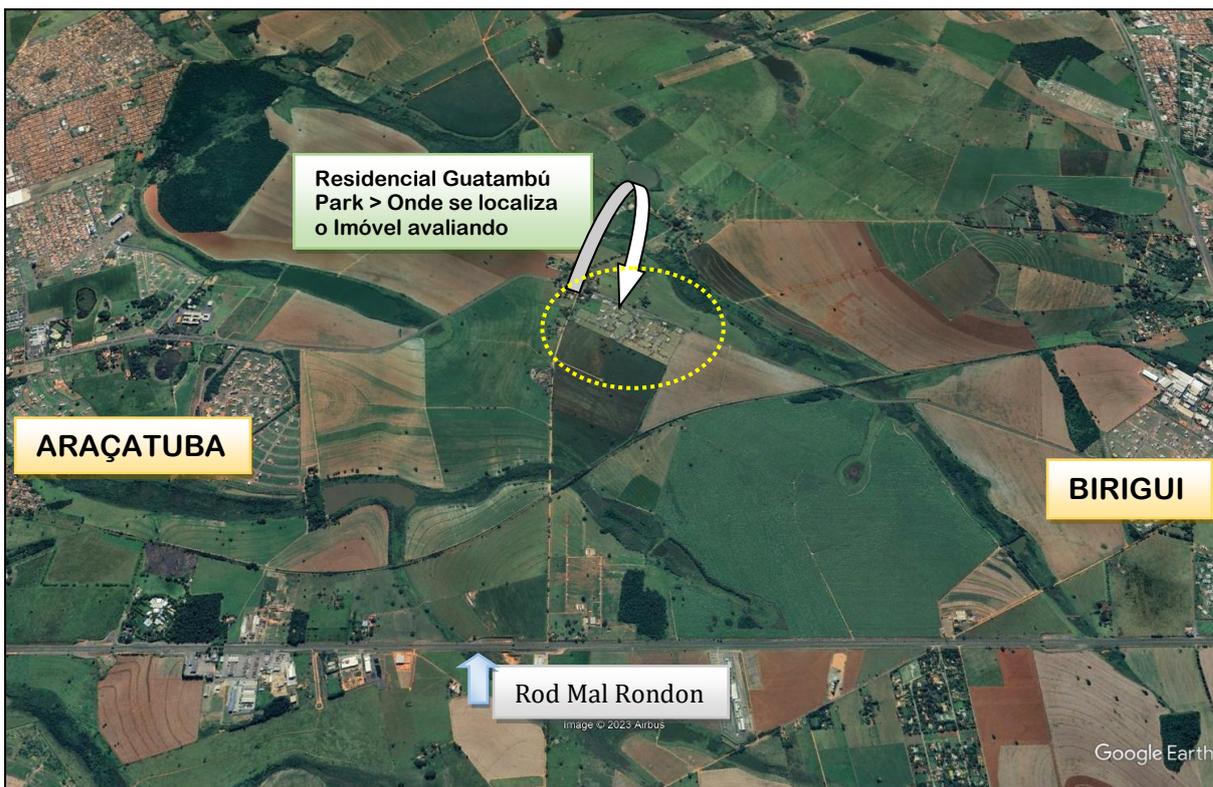
3

VISTORIAS E DILIGÊNCIAS RESULTADO

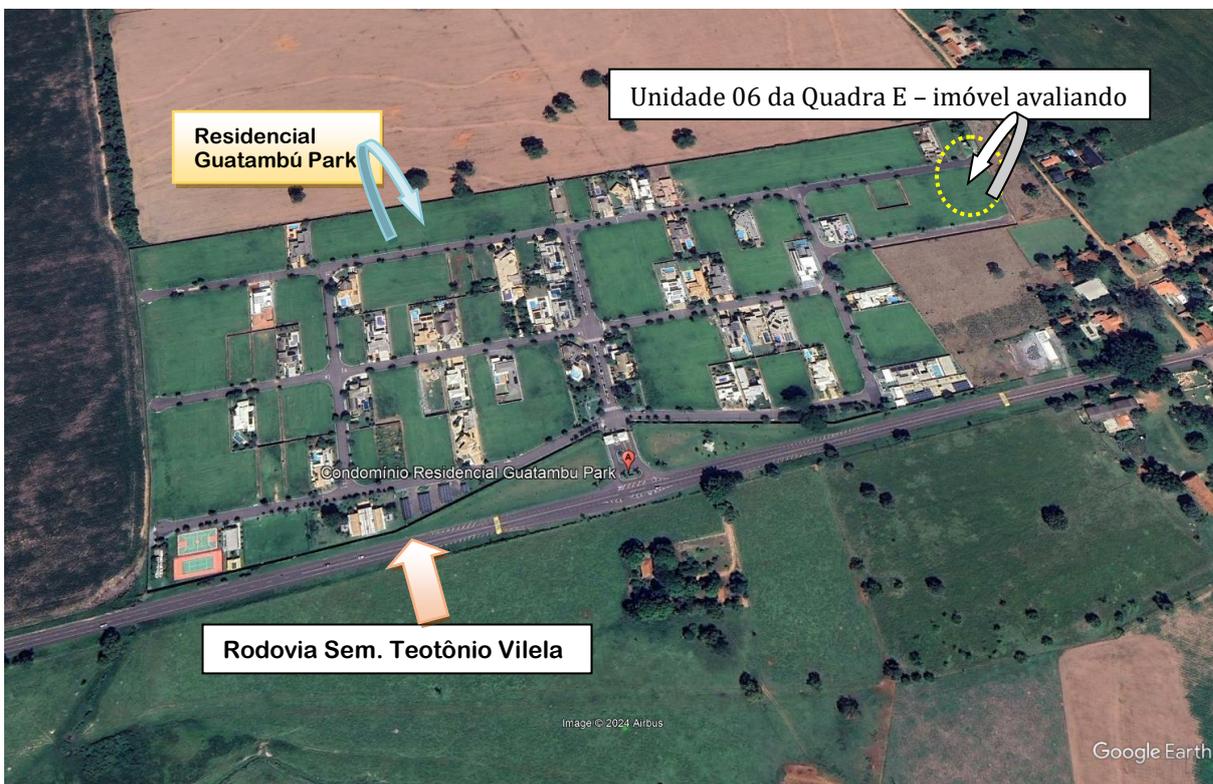
na data e horário publicados, com o acompanhamento do Assistente pelos Requeridos

O Residencial Guatambu Park é um Loteamento tipo “fechado”, ou com nomenclatura Condomínio, localizado com frente para a Rodovia Senador Teotônio Vilela, possui 162 lotes num terreno praticamente plano, tem serviço de Portaria, com controle de entrada e saída em 24 horas, sistema de tratamento de esgoto próprio assim como abastecimento por poço profundo, tem Salão de Festas, Campo de Society e Academia mais quadras de esportes e de tênis. Atualmente, existem perto de 40 residências construídas no Residencial.

localização e situação (macro)



localização e situação (detalhe)



vista frontal do Residencial Guatambú



vista frontal do imóvel avaliando



Vista do imóvel avaliando – Terreno frente para Rua dos Diamantes

matrícula e municipalidade

matrícula

Matrícula	Folha
84.526	01

Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti
 Oficial

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

UNIDADE AUTÔNOMA Nº 06 (seis), QUADRA “E”, do CONDOMÍNIO DE LOTES denominado RESIDENCIAL GUATAMBU PARK, com frente para a Rodovia Teotônio Vilela, 5.555, Bairro Guatambu, Município e Comarca de BIRIGUI, Estado de SÃO PAULO, com as seguintes características, medidas e confrontações: Área Privativa da Unidade: 923,18 metros quadrados; Área comum: 319,45481 metros quadrados; Área total: 1.242,63481 metros quadrados; Fração Ideal de ocupação no terreno: 0,560916%, medindo 14,24 metros em linha reta, mais 3,84 metros em curva com raio de 9,00 metros, mais 16,88 metros em curva com raio de 6,00 metros de frente para a Via de Circulação Interna 1, denominada Diamantes, para efeitos junto ao cadastro municipal; de quem da via de circulação olha de frente para o imóvel, mede 30,89 metros pelo lado direito, confrontando com a unidade 05; pelo lado esquerdo 37,72 metros confrontando com o Bairro Guatambu; e pelos fundos 30,00 metros, confrontando com a unidade 07, todos da mesma quadra, distante 141,00 metros em linha reta mais 14,14 metros em curva com raio de 9,00 metros do ponto de confluência da Via de Circulação Interna 1, denominada Diamantes com a Via de Circulação Interna 7, denominada Turquesas.

cadastro municipal

Inscrição	01-07-068-0006	IdFísico	38479	Situação:	Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 32.***.***/*-23 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"				
Local do Imóvel	16206-115 - R DIAMANTES DOS,				
Bairro/Loteamento	COND RES GUATAMBU PARK	Quadra:	E	Lote:	06
Endereço Entrega	14160-030 - R APRIGIO DE ARAUJO, 548				
Bairro Entrega	CENTRO	Cidade	SERTAOZINHO	Estado	SP
Exercício de Lançamento	2024				
Área Terreno	1242.63	← 923,18 m ² área útil 319,45481 área comum no Residencial			
Área Edificada	9.05				
Quadra Imóvel	E				
Lote Imóvel	06				

terreno constituído no imóvel avaliando

A partir das diligências realizadas no local do imóvel avaliando, objeto da Matrícula 84.526 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 da Unidade Autônoma 06 da Quadra E do Residencial Guatambú Park, possui cadastro na municipalidade de número 01-07-068-0006 e localiza-se com frente para a Rua dos Diamantes, rua interna do Residencial Guatambú.

Ainda de conformidade com o cadastro na municipalidade e com as vistorias realizadas, o terreno que constitui o Imóvel tem formato próxima da retangular, perfazendo uma área privativa de Lote utilizável de **923,18 m²**. (área comum do lote no Residencial Guatambú é de 319,45481 m²)

Ainda, as vistorias realizadas mostraram que o lote como um todo tem pequena declividade dos fundos para a frente, está situado em meio de quadra no Residencial, sem edificação perimetral nas laterais e fundos (muro ou cerca). Está atualmente em grama.

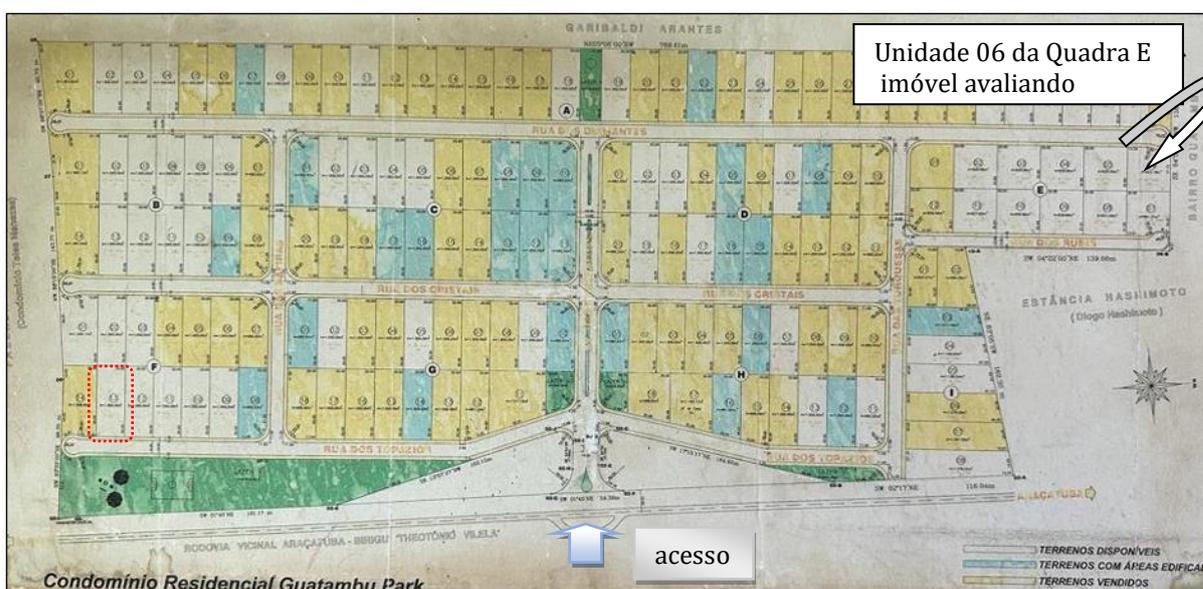
benfeitorias no imóvel avaliando

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, Residencial Guatambu, 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.

planta do residencial



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

Matrícula 84.526 do CRI de Birigui, correspondente à Unidade Autônoma número 06 da Quadra E, frente para a Rua dos Diamantes no Residencial Guatambu Park, cidade de Birigui/SP.

terreno

FONTES CONSULTADAS (Birigui e Araçatuba) em abril de 2024

Vivareal Imóveis, Cedro Imóveis, Lider Imóveis, Correta Imóveis, Dupla Imóveis, Haddad Imóveis.

Da Pesquisa realizada:

base: apresentação da planta do Residencial Guatambu visando localização, formato e extensões perimetrais dos imóveis, sendo solicitado para indicação, **valor preço a vista**.

Do Resultado da Pesquisa:

Destacando que houve uma simetria nas opiniões coletadas, conforme abaixo indicamos, por região dentro do Residencial:



	Dentro da Área ▲ valor médio do m ²	Fora da Área ▲ valor médio do m ²
Viva Real Imóveis	260,00	250,00
Cedro Imóveis	260,00	240,00
Lider Imóveis	250,00	230,00
Correta imóveis	250,00	230,00
Haddad Imóveis	250,00	230,00
Dupla Imóveis	230,00	230,00
Média por m ²	250,00	235,00
Aplicando fator 0,9 Vide metodologia	225,00	212,00

Assim:

Terreno avaliando > **fora da área A**

Área do terreno: 923,18 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local onde fica o lote

(no caso, influenciando localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

Valor aplicado (vide neste tópico): R\$ 212,00 / m² de terreno

$$V = (\text{R\$ } 212,00/\text{m}^2 \times 923,18 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = \text{R\$ } 196.000,00, \text{ Cento e noventa e seis mil reais.}$$

Dado que não existem benfeitorias, edificações sobre o terreno constituído na Matrícula 84.526, temos:

valor total avaliado para o imóvel

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

$$\text{VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO} = \text{R\$ } 196.000,00$$

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e noventa e seis 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

Matrícula 84.526 do CRI de Birigui, constituída pela Unidade Autônoma número 06 da Quadra E no Residencial Guatambu Park, frente para a Rua dos Topázios, sem benfeitorias, cidade de Birigui, estado de São Paulo.

VALOR AVALIADO = R\$ 196.000,00

Valor por extenso: Cento e noventa e seis mil reais

7

REFERÊNCIAS

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

Birigui, 28 de junho de 2024



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial