

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

PROCESSO DIGITAL

0004004-09.2024.8.26.0077

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONDOMÍNIO

REQUERENTES

MATILDE JOSEFA DA CONCEIÇÃO DA SILVA

REQUERIDOS

MANOEL ROSENDO DA SILVA

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho à V.Excia. apresentar o *Laudo Técnico de Avaliação* em quinze páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia. **que seja comunicada a Defensoria Pública** visando o depósito dos honorários periciais já empenhados conforme fls. 51.

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

Birigui, 23 de abril de 2025



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

0004004-09.2024.8.26.0077

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONDOMÍNIO

REQUERENTES

MATILDE JOSEFA DA CONCEIÇÃO DA SILVA

REQUERIDOS

MANOEL ROSENDO DA SILVA

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:

trabalho pericial designado

Diligências necessárias e vistorias no imóvel situado no endereço Rua João Galo, 2256, Bairro Bosque da Saúde, originário do Lote 7 da Quadra S, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 13.661, visando sua caracterização e avaliação.

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 abril de 2025).

(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:

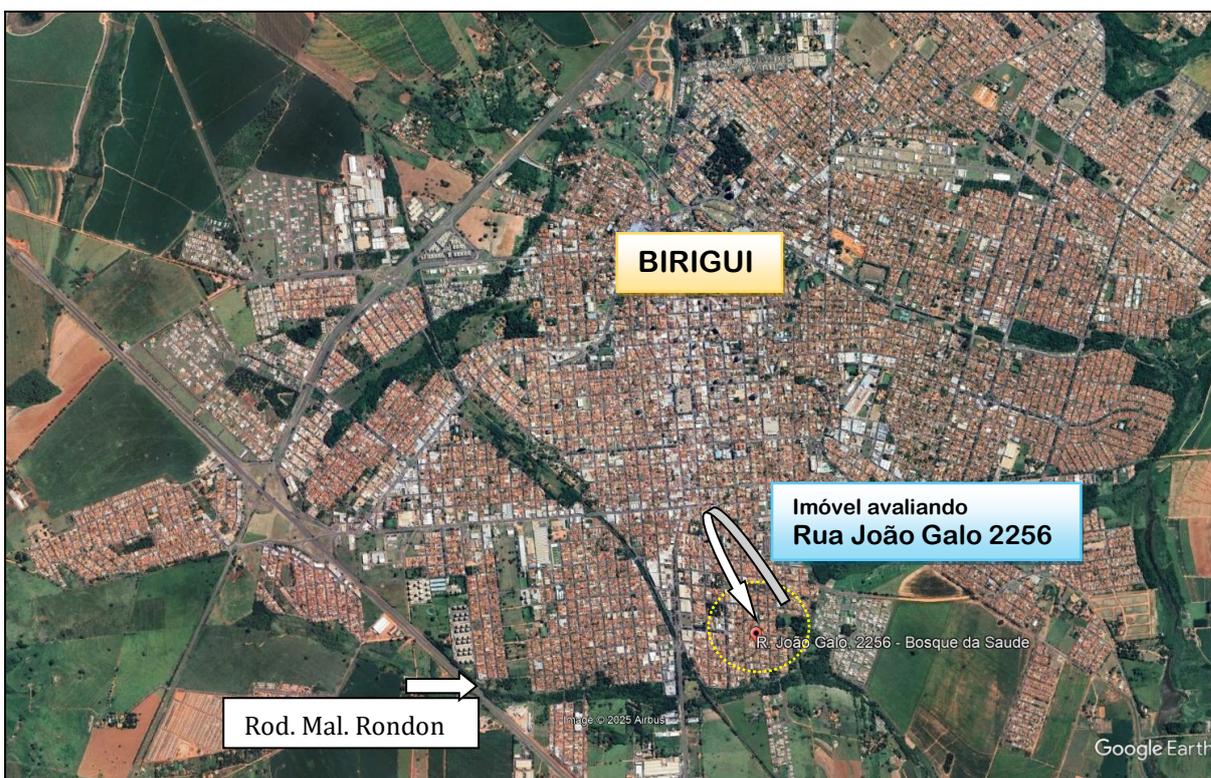
- ▶ **obsolescência física** é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deterioração por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.
- ▶ **obsolescência funcional**: é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na 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)



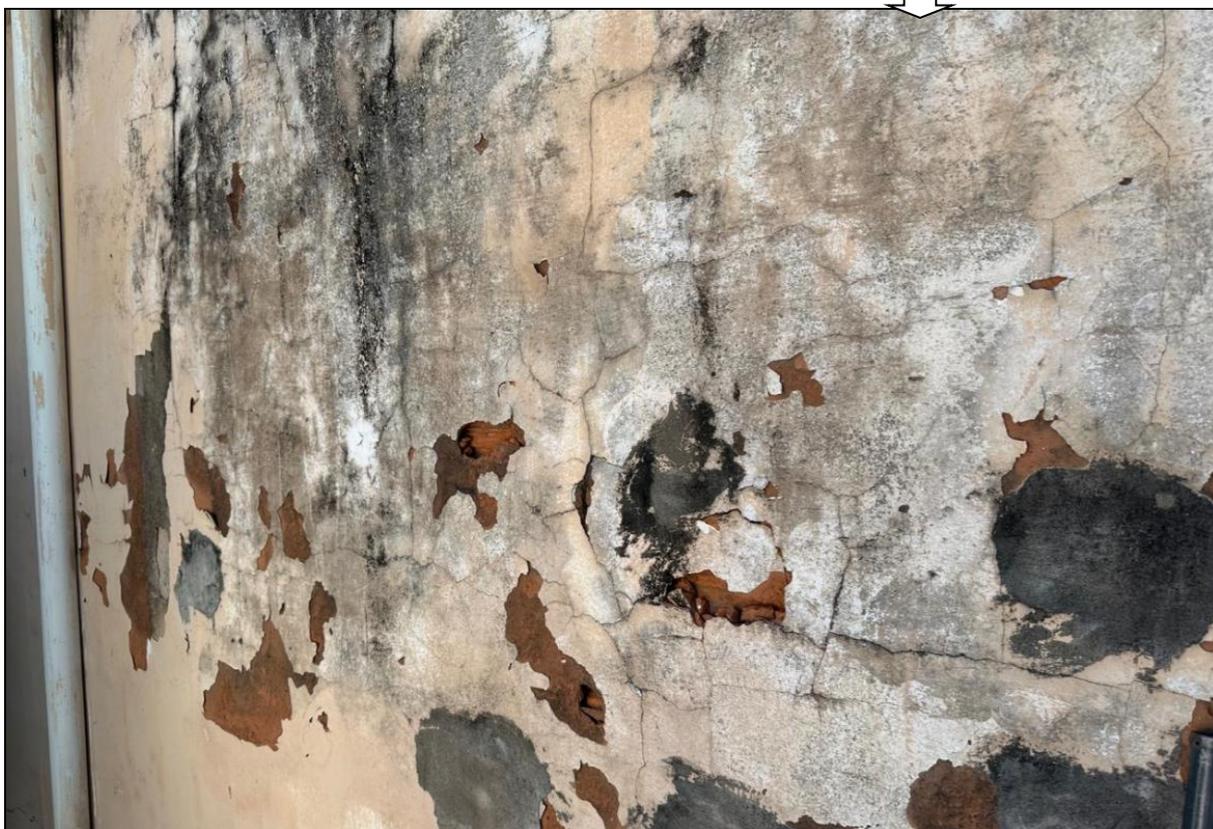
3 foto frontal do imóvel avaliando

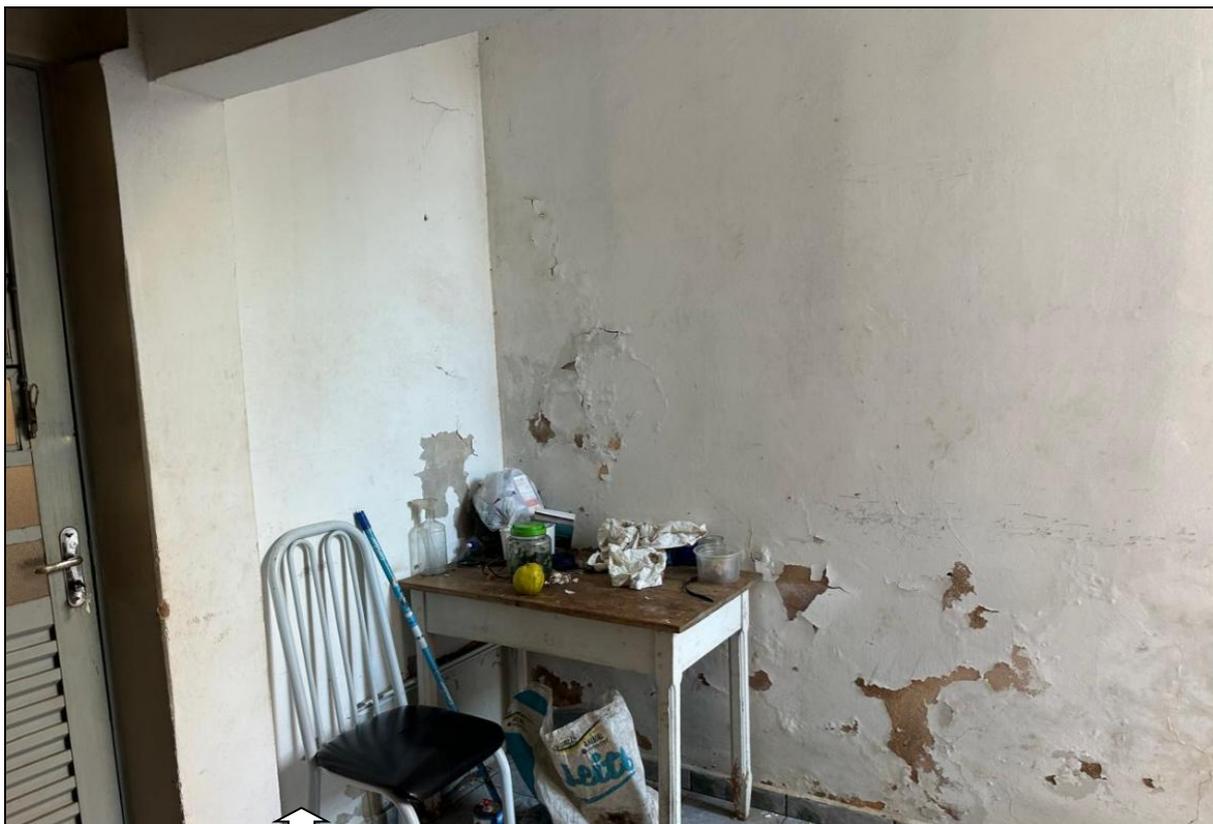


4 fotos internas no imóvel avaliando

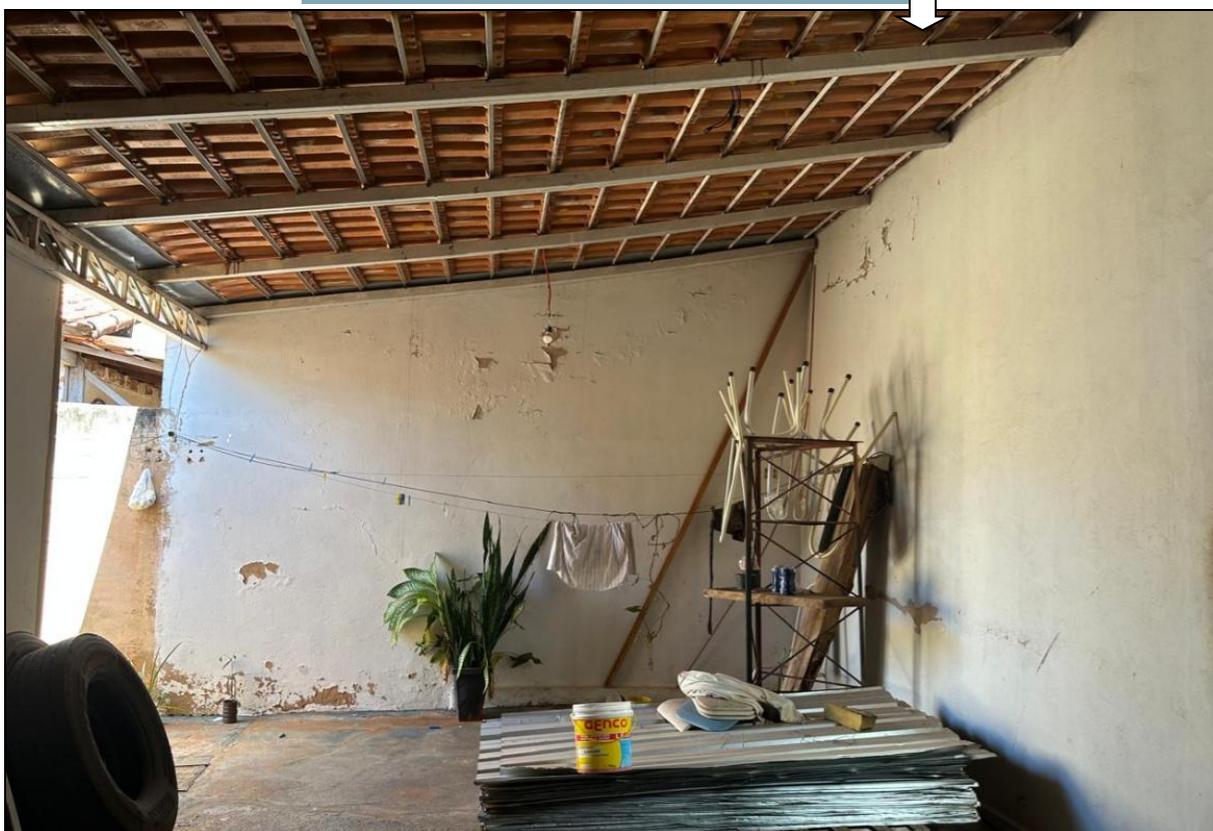


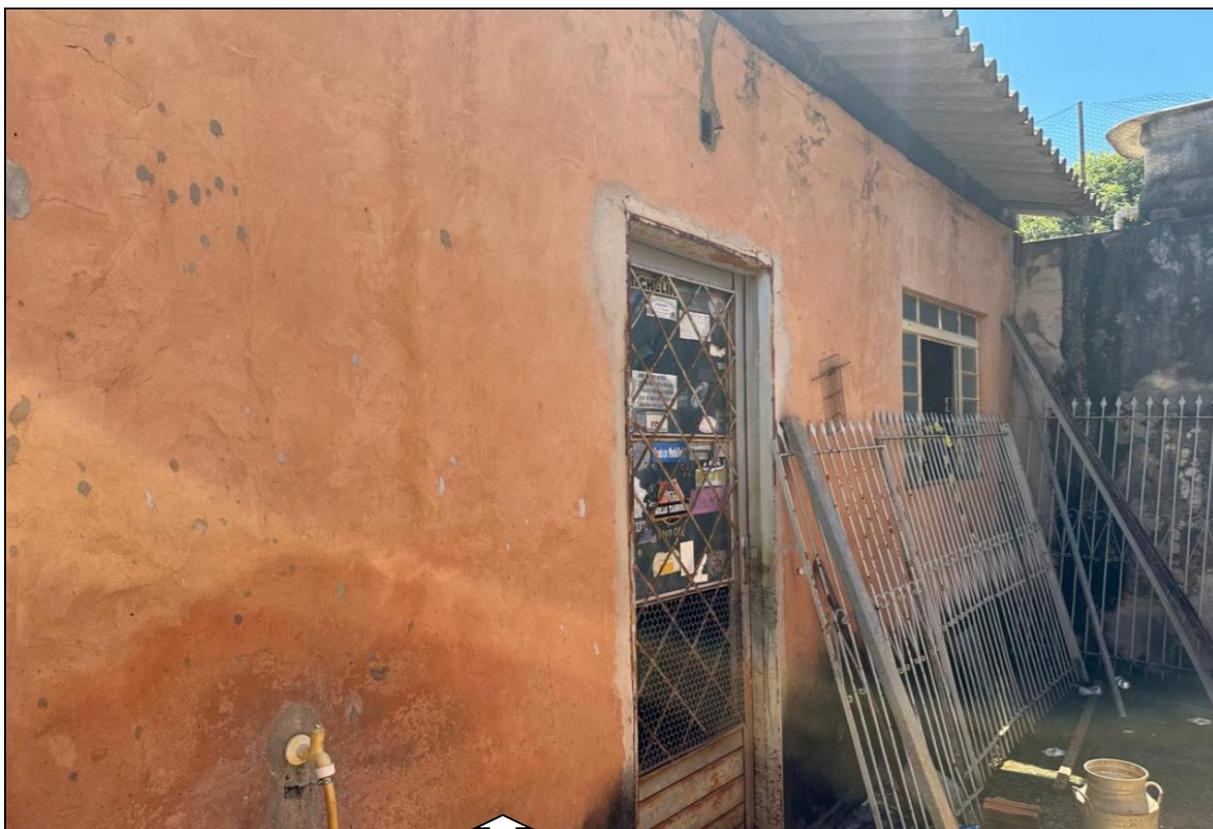
Pontos de umidade na alvenaria em vários pontos





Pontos de umidade na alvenaria em vários pontos





Depósito aos fundos, sem acabamento

Quintal



5 imóvel avaliando – documental

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Matrícula</td> <td style="padding: 2px;">Folha</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 2px;">13.661</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">01</td> </tr> </table>	Matrícula	Folha	13.661	01	<p>Cartório do Registro de Imóveis e Anexos BIRIGUI – SP Alzira Candida do Nascimento OFICIAL INTERINA</p> <p>Em 23 de Maio de 19 84.</p> <p>LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL</p> <hr/> <p>Imóvel :- RUA JOÃO GALO - BOSQUE DA SAUDE.-</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Um lote de terreno sob nº 07 (sete) da quadra S, confrontando para o lado par da rua João Gallo (distante 10,00 metros da esquina com a rua 4), localizado no loteamento denominado Bosque da Saude nesta cidade de Birigui, medindo 10,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando uma area de 300,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a rua João Galo, pelo lado direito com o lote nº 06, pelo lado esquerdo com o lote nº 08, e pelos fundos com o lote nº 09, todos da mesma quadra; que dito imóvel encontra-se devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Birigui sob nº 00000.2.02.058.000000013.1.78; <u>REGISTRO ANTERIOR:- Matr. 6.222 -- R1 e R3 local e Matr. 33 R1 Fix. Aux. PROPRIETARIOS:- IMOBILIARIA RASSUM S/C LTDA, com sede nesta cidade de Birigui, a rua Aurora - 491, com CGCMF 51.090.678/0001-43, devidamente representada. Eu- (Silvio Antonio Bagio), Escrevente <u>H</u>abilitado, datilografado. Eu , (Oswaldo José Caretta), Oficial maior Subscrevi.</u></p> </div>
Matrícula	Folha				
13.661	01				

O Imóvel avaliando está constituído originalmente na Matrícula número 13.661 do CRI de Birigui, sendo que na municipalidade possui número cadastral 02-02-058-0013, com endereço confirmado de Rua João Galo, 2.256, bairro Jardim Bosque da Saúde, Birigui/SP.

	<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI</p> <p>R OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6157</p> <p>Secretaria de Tributação e Fiscalização</p>
<p>Inscrição Proprietário Local do Imóvel Bairro/Loteamento Endereço Entrega Bairro Entrega</p>	<p>02-02-058-0013 IdFísico 8871 Situação: Ativo CNPJ/CPF: 705.***-**-72 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018" 16200-381 - R JOAO GALO, 2256 BOSQUE DA SAUDE Quadra: S Lote: 07 16200-381 - R JOAO GALO, 2256 BOSQUE DA SAUDE Cidade BIRIGUI Estado SP</p>
<p>Exercício de Lançamento</p>	<p>2025</p> <p>Área Terreno 300.00 Área Edificada 186.72 Quadra Imóvel S Lote Imóvel 07</p>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, protocolado em 23/04/2025 às 11:06, sob o número WBIR25700427630. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004004-09.2024.8.26.0077 e código VZYDQQ8PB.

6 imóvel avaliando - terreno

O terreno que constitui o Imóvel avaliando do endereço Rua João Galo, 2.256, bairro Jardim Bosque da Saúde, Birigui/SP, é originário do Lote 07 da Quadra S do bairro Bosque da Saúde, cidade de Birigui/SP, tem formato retangular, perfazendo uma área total de **300,00 m²**. O lote como um todo é praticamente plano e possui sobre ele, edificação com característica residencial.

7 edificações constituídas no imóvel

Sobre o terreno que constitui o imóvel avaliando encontra-se construída uma edificação com característica residencial e área total edificada conforme cadastro municipal, de **186,72 m²**, que assim pode ser descrita:

(Imóvel aparentando estar vazio). **(151,72 m², construção principal)** Construção padrão simples (IBAPE), em alvenaria, constituída por Varanda frontal e lateral, funcionando como Hall de entrada; Sala de Estar; quatro Dormitórios; Banheiro comum; Cozinha conjugada com Copa e área coberta aos fundos em ampla Varanda onde funciona Área de Serviços. **(35,00 m², construção aos fundos)** Edificação inacabada aos fundos em separado da edificação principal, como Depósito.

Piso em cerâmica na edificação principal, exceto Varanda de fundos com piso em concreto desempenado. Sem piso no Depósito de fundos. Cerâmica nas paredes do Banheiro. Forro parte em laje, parte em madeira e parte em PV, exceto Varanda de fundos que não tem forro. Cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento.

8 outras informações sobre o imóvel

Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento. Muro e portão frontal. O Imóvel avaliando 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 constituído no endereço

Rua João Galo, 2.256,
bairro Jardim Bosque da Saúde, Birigui/SP.

TERRENO

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 300,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
(devido à localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 450,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 450,00/m^2 \times 300,00 m^2)$$

V_{terreno} que compõe o imóvel = R\$ 135.000,00, Cento e trinta e cinco mil reais

EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Custos:

Reprodução Edificação (principal) padrão simples = Cr = R\$ 1.750,00 / m²

Reprodução Edificação (fundos) padrão simples = Cr = R\$ 950,00 / m²

(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R₀N março de 2025)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) =

D = 50% edificação principal

D = 80% fundos

$$V_{\text{edificação principal}} = (151,72 m^2 \times 1.750,00/m^2 - D=50\%)$$

V_{edificação principal} = R\$ 133.000,00, Cento e trinta e três mil reais

$$V_{\text{edificação fundos}} = (35,00 m^2 \times 950,00/m^2 - D=80\%)$$

V_{edificação principal} = R\$ 7.000,00, 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\$ 275.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Duzentos e setenta 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 constituído no endereço

Rua João Galo, 2.256,

bairro Jardim Bosque da Saúde, Birigui/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 275.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS, por extenso: Duzentos e setenta e cinco mil reais

6

REFERÊNCIAS

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

7

QUESITOS PELOS AUTORES, FLS. 58-59

1. O perito pode descrever detalhadamente as características físicas do imóvel, incluindo dimensões, tipologia e materiais utilizados na construção?
2. O imóvel possui acréscimos ou modificações em relação à matrícula original e projetos aprovados?
3. O imóvel atende às normas e regulamentações municipais, estaduais e federais aplicáveis?
4. O imóvel apresenta patologias construtivas, como trincas, infiltrações, recalques, problemas estruturais ou qualquer outro tipo de dano?
5. Os materiais utilizados na construção são compatíveis com as boas práticas da engenharia e com o padrão do imóvel?
6. Há sinais de má conservação ou necessidade de reparos imediatos?
7. O imóvel apresenta riscos estruturais ou de habitabilidade?
8. Qual é o valor de mercado do imóvel considerando suas características, localização e estado de conservação?
9. A metodologia utilizada para a avaliação segue as normas da ABNT e outras diretrizes aplicáveis?
10. O imóvel possui alguma valorização ou desvalorização relevante em relação ao mercado imobiliário local?
11. Há pendências documentais, fiscais ou urbanísticas que possam impactar o valor do imóvel?
12. Existe alguma restrição legal ou técnica que impeça ou dificulte o uso do imóvel conforme sua destinação original?
13. O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, tal ocupação pode interferir na execução da sentença?
14. O imóvel possui dívidas ou encargos pendentes que possam impactar seu valor de mercado?

(1) resposta

Vide corpo deste Laudo Pericial, tópico 3.

(2) (3) resposta

A área edificada do Projeto coincide com os dados de cadastro na municipalidade, onde, segundo informações, somente a parte frontal edificada está regularizada. As construções existentes, visualmente, atendem às normativas da municipalidade.

(4) resposta

Vide corpo deste Laudo Pericial, tópico 3.

(5) resposta

Este Perito Judicial não acompanhou a construção do imóvel, mas visualmente, no que concerne a estrutura, o imóvel está em condições de habitabilidade, com necessidade de reparos em danos existentes e indicados.

(6) resposta

O imóvel aparenta estar sem moradores, ou seja, há sinais de aparente abandono, sem processos periódicos de ações de manutenção e conservação.

(7) resposta

Não.

(8) resposta

Vide corpo deste Laudo Pericial, tópico 4.

(9) resposta

Sim, vide corpo deste Laudo Pericial, tópico 2.

(10) resposta

Vide corpo deste Laudo Pericial, tópico 4, avaliação atual do imóvel objeto, considerados os fatores de mercado atual.

(11) resposta

O escopo do trabalho pericial foi o de avaliação do imóvel objeto, o que foi feito e apresentado neste Laudo Técnico.

(12) resposta

Em tese, não.

(13) resposta

O imóvel aparentava estar sem moradores.

(14) resposta

Não cabe no escopo do trabalho pericial a verificação de possíveis dívidas do imóvel objeto.

Laudo finalizado em 15 páginas.

Birigui 23 de abril de 2025



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial