

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

PROCESSO DIGITAL

0005663-15.2008.8.26.0077 (1)

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTES

CLAUDIO GARCIA

REQUERIDOS

JOSÉ CARLOS VALESE

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho à V.Excia., conforme determinado às fls. 865, apresentar esclarecimentos sobre trabalho já realizado em outubro de 2024, com a apresentação de novo Laudo Técnico de Avaliação em dezessete páginas para ser juntado aos Autos.

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

Birigui, 28 de março de 2024



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

REFEITO APÓS 5 MESES

PROCESSO DIGITAL

0005663-15.2008.8.26.0077 (1)

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTES

CLAUDIO GARCIA

REQUERIDOS

JOSÉ CARLOS VALESE

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

Realização das diligências necessárias e vistorias no imóvel constituído na **Matrícula número 25.241** do CRI de Birigui/SP, caracterizado no endereço Rua 9 de Julho, 29, cidade de Coroados/SP, 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 março de 2025).

observação 3

Para efeito comparativo, serão observados terrenos à venda na cidade de Coroados, que possam servir de paradigma para a obtenção crível em similaridade com o terreno do imóvel avaliando.

(b) avaliação de edificações

Para as edificações, consideramos uma avaliação de precisão de custo do imóvel (custo real se o imóvel fosse construído novo), 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

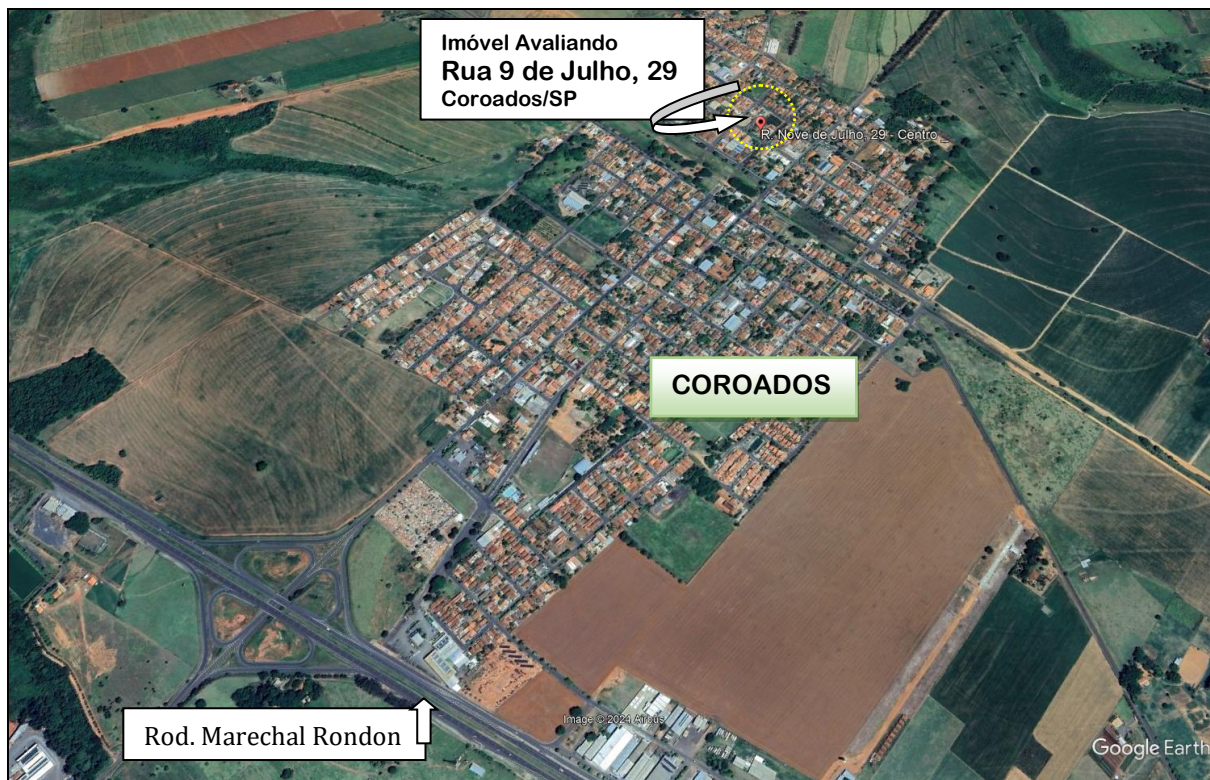
DILIGÊNCIAS RESULTADO

nota relevante inicial

Este imóvel foi objeto de avaliação em outubro de 2024, sendo que teve questionamento da parte Requerida a posteriori sobre melhorias que o imóvel teve e sobre a importância de considerar outros imóveis similares para um valor justo de avaliação. Sob este prisma, a Douta Juíza de Direito solicitou a re-avaliação do imóvel. Assim o trabalho foi refeito em março de 2025.

1

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (MACRO)



2

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (DETALHE)



Última foto disponível no google Earth, dezembro de 2023

3**FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO****4****IMÓVEL AVALIANDO - DOCUMENTAL**

Matrícula

Matrícula 25.241	Folha 01	CNM 114728.2.0025241-27
Cartório do Registro de Imóveis e Anexos		
BIRIGUI - SP		
Alta Candida do Nascimento OFICIAL		
LIVRO N.º 2		Em 30 de Setembro de 19 92
REGISTRO GERAL		
Imóvel :- RUA 9 DE JULHO nº 29 - COROADOS.-		
Um lote de terreno constituído pelo lote nº 03 (tres) e parte do lote 04 (quatro), da quadra nº 25 (vinte e cinco), localizado na cidade de Coroados, Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, do lado ímpar, distante 15,00 metros da esquina da rua D. Pedro II, medindo 25,00 metros de frente, igual medida nos fundos; por 40,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando pela frente com a rua 9 de Julho, por um lado com parte do lote nº 04, por outro lado com o lote nº 02 e, fundos com o lote 06 e parte do lote nº 05, todos da mesma quadra, com uma área de 1.000,00 metros quadrados. Existindo como benfeitoria Um prédio Residencial de tijolos e coberto com telhas tipo romana, contendo 03 dormitórios, sala de estar, sala de TV, escritório, copa, cozinha, 02 banheiro, área na frente que serve para abrigo para carro de quarto de despejo e área lateral, que recebeu o nº 29 da rua 9 de Julho. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Coroados. REGIS- TRO ANTERIOR Matr: 5.217 RI e Av4 e Matr: 5.218 RI e Av6 local. PROPRIETARIOS:- LAMOEI CARDEROLI, RG 9.652.543-SP, agropecuarista e s/mulher HELENA MARGALETT CARDEROLI, RG 13.902.356-SP, do lar, de comunhão de bens, anterior a lei nº 6.515/77, resid. a rua 9 de Julho nº 29 em Coroados-SP; Eu <u>Silvio Antonio Bagio</u> Escrevente Autorizado, datilografai. Eu <u>Osvaldo Jo</u> se Caretta), Oficial Maior Subscrivi.		

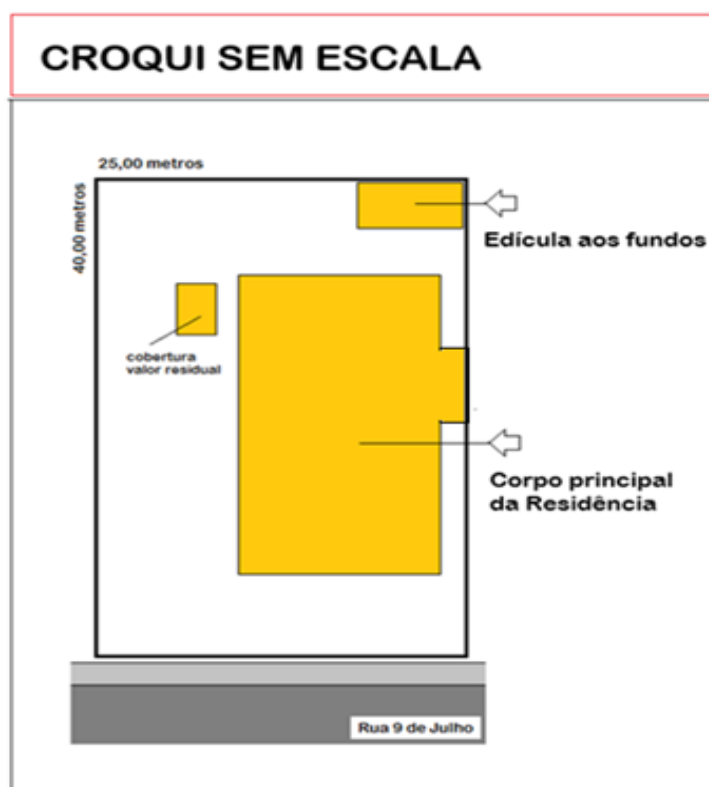
O imóvel está constituído na Matrícula 25.241 do CRI de Birigui. A partir das novas vistorias realizadas no imóvel e nas novas diligências feitas, temos que o Imóvel avaliando, cadastro municipal da Prefeitura de Coroados, está caracterizado no endereço Rua 9 de Julho, 29, região central da cidade de Coroados/SP.

5 TERRENO CONSTITUÍDO NO IMÓVEL

O terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário do Lote 03 mais parte do Lote 04 da Quadra 25 da Planta Municipal, tem formato retangular com dimensões 25,00 x 40,00 metros, perfazendo uma área total de $1.000,00 \text{ m}^2$. Dista 15,00 metros da esquina com a rua D. Pedro II. O lote como um todo é praticamente plano e possui sobre ele, edificação com característica residencial.

6 EDIFICAÇÕES CONSTITUÍDAS NO IMÓVEL

Após averiguação atualizada no cadastro municipal, sobre o terreno que constitui o imóvel avaliando encontra-se construída uma edificação com característica residencial e área total edificada passível de avaliação de $328,73 \text{ m}^2$, que pode ser caracterizada e descrita como a seguir:



Edificação principal, 294,73 m²

Construção em alvenaria, idade estimada entre 25 e 30 anos constituída pelos ambientes de pequena Varanda frontal, Salas para três ambientes, Cozinha e Copa conjugadas, três Dormitórios, sendo um tipo Suite com Banheiro, Banheiro comum, Despejo e Área de Serviços. Revestimento cerâmico nas paredes da Cozinha e Banheiros. Piso em cerâmica (e ou ladrilho cerâmico). Forro em laje. Pintura a base de látex. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira de boa qualidade. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento. Situação geral da edificação considerada boa com a necessidade de pequenos serviços e reparos visando manutenção e conservação. Observou-se como referencial, melhorias internas no imóvel, em específico nesta edificação principal, como se mostrará nas fotos internas.

Edificação em Edícula, 34,00 m²

Construção em alvenaria, em edícula aos fundos com 34,00 m², com três ambientes. Piso em cerâmica e sem forro. Pintura a base de látex. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento. Aparentemente sem uso específico. Situação geral da edificação considerada regular com a necessidade de pequenos serviços e reparos, visando manutenção e conservação.

Cobertura ao lado da residência, 20,00 m²

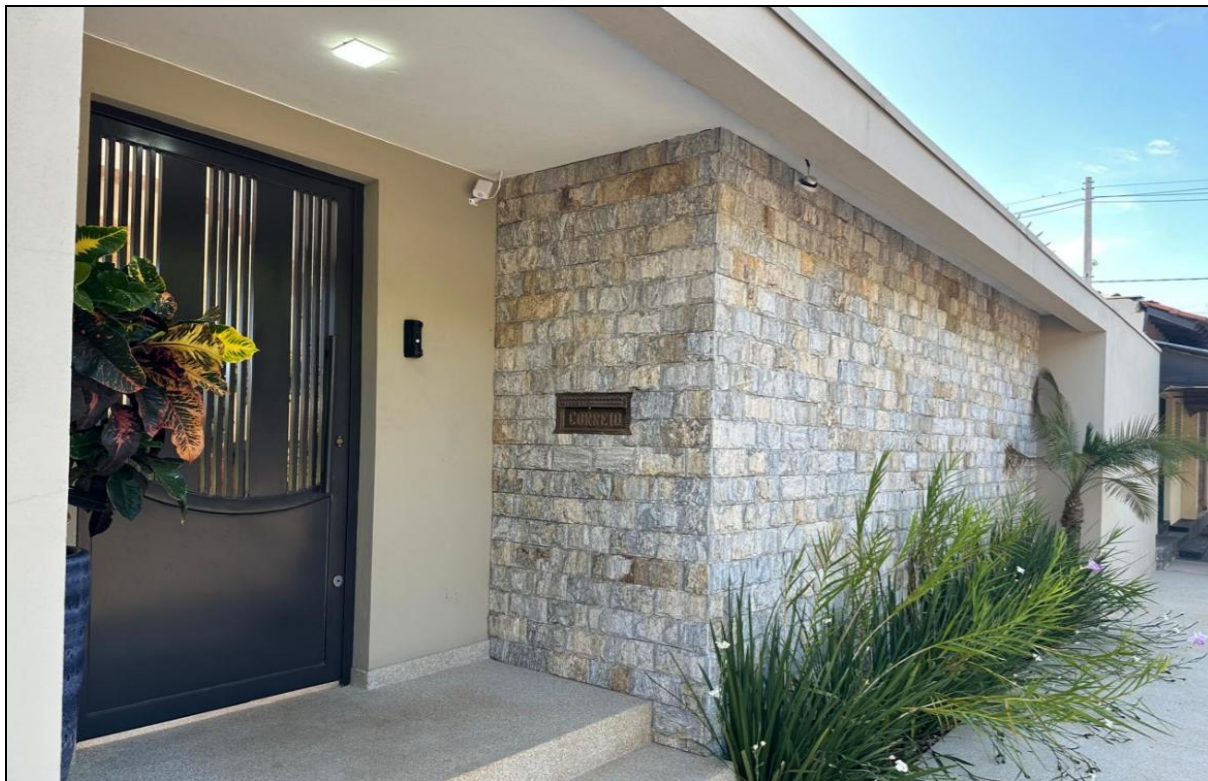
Cobertura vazada perimetralmente, com fechamento em telhas de fibro cimento sobre estrutura de madeira, uso como garagem, em regular estado de conservação. Agrega valor residual ao valor do imóvel como um todo.

7**OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL**

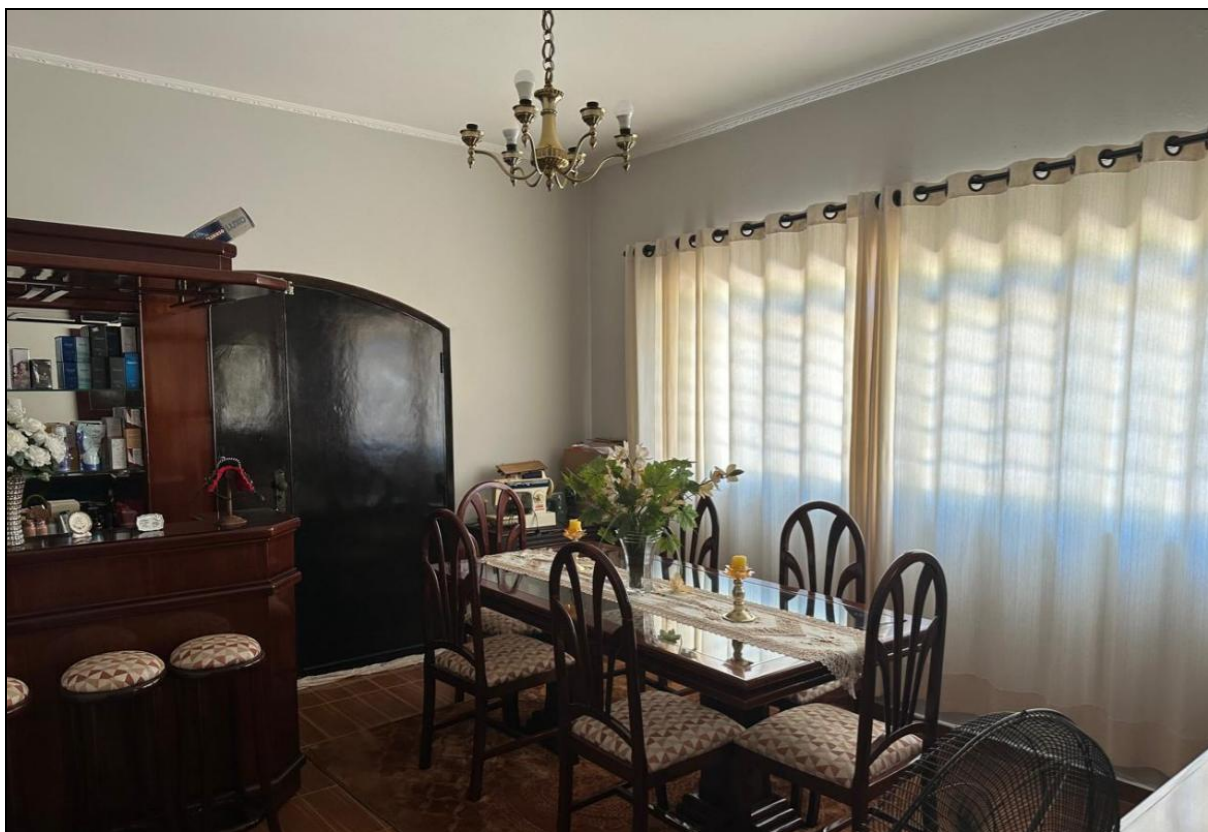
O Imóvel avaliando está perimetralmente totalmente cercado, com grade de ferro frontalmente e portão social/autos. O entorno das edificações está com piso parte em cimentado e parte em grama.

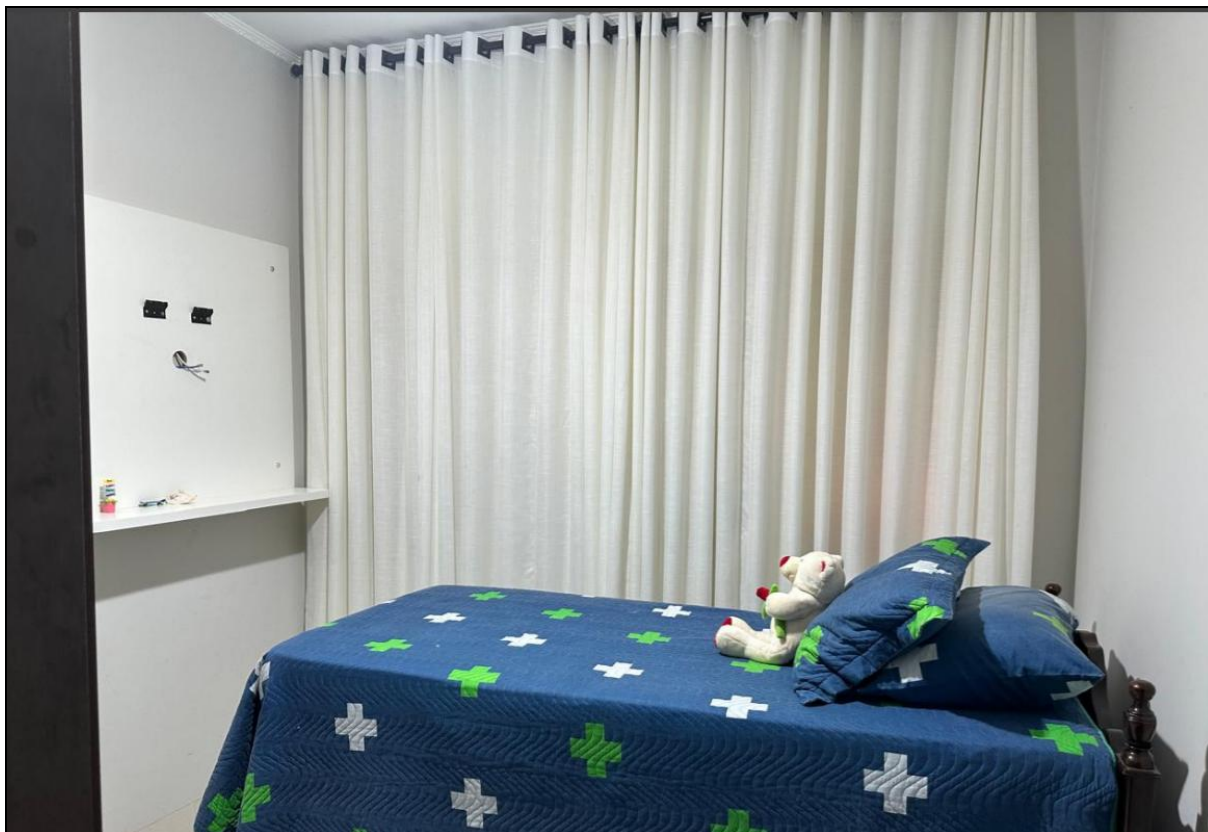
O local onde está situado o Imóvel avaliando está servido pelos melhoramentos públicos, quais sejam, por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação

pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. A região onde está situado o imóvel avaliando, pode ser considerada predominantemente residencial e possui alta taxa de ocupação.

8**FOTOS**











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 na **Matrícula número 25.241** do CRI de Birigui/SP, caracterizado no endereço Rua 9 de Julho, 29, cidade de Coroados/SP

TERRENO



De ofertas no tempo atual, selecionamos:



FÊNIX IMÓVEIS
CRECI: 29966-J

Terreno para Venda, Coroados / SP

Ref: TE0027, bairro Centro, terreno 942,00 m²

Compartilhar:

WhatsApp Facebook LinkedIn Telegram Twitter Email Pinterest Link

R\$ 250.000

Código: **TE0027** Bairro: **Centro** Área Terreno: **942,00 m²**

A partir da nova Pesquisa realizada, março de 2025, na homogeneização com a oferta acima (atual), temos:

Área do terreno: 1.000,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
(devido à localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 265,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 265,00/m^2 \times 1.000,00 m^2)$$

V_{terreno} que compõe o imóvel = R\$ 265.000,00, duzentos e sessenta e cinco mil reais

EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação residencial **principal** > 294,73 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 2.200,00 / m²
(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R&N fevereiro de 2025)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 30%

obsolescência física 20% **obsolescência funcional**: 10%

obsolescência econômica: 0%

nota relevante: nesta nova avaliação, face às melhorias no imóvel, foi reduzida de 30% para 20% a obsolescência física do imóvel.

$V_{\text{edificação}} = (294,73 \text{ m}^2 \times 2.200,00/\text{m}^2 - D=30\%)$

$V_{\text{edificação}} = \text{R\$ } 453.000,00$, Quatrocentos e cinquenta e três mil reais

Edificação **edícula** > 34,00 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão econômico = Cr = R\$ 1.350,00 / m²
(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R&N fevereiro de 2025)

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

obsolescência física 40% **obsolescência funcional**: 20%

obsolescência econômica: 0%

nota relevante: nesta nova avaliação, face às melhorias na edícula, foi reduzida de 50% para 40% a obsolescência física do imóvel.

$V_{\text{edificação}} = (34,00 \text{ m}^2 \times 1.350,00/\text{m}^2 - D=60\%)$

$V_{\text{edificação}} = \text{R\$ } 19.000,00$, Dezenove mil reais

Edificação **cobertura** > 20,00 m²

$V_{\text{residual}} = \text{R\$ } 12.000,00$, Doze 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\$ 749.000,00

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Setecentos e quarenta e nove mil reais

5

CONCLUSÃO

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

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel constituído na **Matrícula número 25.241**
do CRI de Birigui/SP, caracterizado no endereço
Rua 9 de Julho, 29, cidade de Coroados/SP

VALOR AVALIADO = R\$ 749.000,00

Valor por extenso: Setecentos e quarenta e nove mil reais

6

REFERÊNCIAS

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

Laudo Técnico de Avaliação, finalizado com 17 páginas

Birigui, 28 de março de 2025



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial