

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

PROCESSO DIGITAL

0000667-12.2024.8.26.0077

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONDOMÍNIO

REQUERENTE

JOÃO CARLOS FERREIRA FILHO

REQUERIDOS

ANA ALICE DOS SANTOS FERREIRA

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho à V.Excia. apresentar o *Lauda Técnico de Avaliação* em nove 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. 44.

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

Birigui, 1º de março de 2025



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

0000667-12.2024.8.26.0077

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONDOMÍNIO

REQUERENTE

JOÃO CARLOS FERREIRA FILHO

REQUERIDOS

ANA ALICE DOS SANTOS FERREIRA

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 **Avenida Benjamin Lot, 280**, bairro CH João Crevelaro, cidade de Birigui/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 fevereiro de 2025).

(b) avaliação de edificações

Para as edificações, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSS) 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 fotos do imóvel avaliando



4 imóvel avaliando - documental

Matrícula 55.787	Folha 01	OFICIAL DE REGISTRO CNM 114728.2.0055787-54S	
		BIRIGUI - SP	
		Elixabele Josina Vicentin Vale Gaetti Oficial	
		Em 20 de	Julho de 20 07.
LIVRO Nº 2		REGISTRO GERAL	
Imóvel	CONJUNTO HABITACIONAL "JOÃO CREVELARO" - BIRIGUI-SP.		
<p>Um prédio residencial, com 33,47 metros quadrados de área construída, situado na Avenida Benjamin Lot nº 280 no CONJUNTO HABITACIONAL "JOÃO CREVELARO", nesta Cidade, Distrito e Município de Birigui, Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, e seu respectivo terreno composto pelo lote nº 26 (vinte e seis) da quadra "N", dentro das seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 7,31 metros confrontando com a citada via pública; nos fundos mede 7,27 metros confrontando com o lote 43; pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 19,88 metros confrontando com o lote 25; pelo lado esquerdo mede 19,90 metros confrontando com o lote 27, encerrando assim uma área de 145,04 metros quadrados. Cadastrado nesta Municipalidade sob nº 01.06.099.0026. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 23.854 R.3 local de 01/12/1993. PROPRIETÁRIA:- COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, com sede na Avenida 9 de Julho nºs 4927/4393, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 47.865.597/0001-09. Eu <i>[assinatura]</i> (Silvio Antonio Bagio), Escrevente Autorizado, digitei e conferi. Eu <i>[assinatura]</i> (Paulo Roberto Camargo Fávero), Escrevente Autorizado, qualifiquei e subscrevi.</p>			

O Imóvel avaliando está constituído na Matrícula número 55787 do CRI de Birigui, sendo que na municipalidade possui número cadastral 01-06-099-0026, com endereço confirmado de Avenida Benjamin Lot, 280, bairro CH João Crevelaro, Birigui/SP.

		PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI R OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6157	
Secretaria de Tributação e Fiscalização			
Inscrição	01-06-099-0026	IdFísico 30768	Situação: Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 117.***.***-00 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Local do Imóvel	16202-290 - AV BENJAMIN LOT, 280	Quadra: N	Lote: 26
Bairro/Loteamento	CONJ H JOAO CREVELARO		
Endereço Entrega	16202-290 - AV BENJAMIN LOT, 280	Cidade BIRIGUI	Estado SP
Bairro Entrega	CONJ H JOAO CREVELARO		
Exercício de Lançamento		2025	
Área Terreno		145.04	
Área Edificada		126.25	
Quadra Imóvel		N	
Lote Imóvel		26	

5 imóvel avaliando - terreno

O terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário do Lote 26 da Quadra N do bairro CH João Crevelaro, cidade de Birigui/SP, tem formato próximo do retangular, perfazendo uma área total de **145,04 m²**. O lote como um todo é praticamente plano e possui sobre ele, edificação com característica residencial.

6 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 **126,25 m²**, que assim pode ser descrita:

Construção padrão econômico (IBAPE), em alvenaria, constituída por Garagem frontal para dois veículos conjugada com área coberta, Sala de Estar, dois Dormitórios, Banheiro comum, Cozinha conjugada com Copa e área coberta aos fundos.

Piso em concreto desempenado tipo vermelho. Na Garagem e Varanda frontal, piso em cimentado. Cerâmica nas paredes do Banheiro. Forro em madeira, exceção do Banheiro e um Dormitório. Cobertura da edificação principal em telhas cerâmicas sobre madeiramento e Varandas de frente e fundos, cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

7 outras informações sobre o imóvel

Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento. Muro e grade frontais. 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 **Avenida Benjamin Lot, 280**,
bairro CH João Crevelaro, cidade de Birigui/SP.

TERRENO



A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 145,04 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
(devido à localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 360,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 360,00/m^2 \times 145,04 m^2)$$

V_{terreno que compõe o imóvel} = R\$ 53.000,00, Cinquenta e três mil reais

EDIFICAÇÕES EXISTENTES



Edificação residencial > 126,25 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão econômico = Cr = R\$ 1.650,00 / m²
(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado Rn janeiro de 2025)

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

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

obsolescência econômica: 0%

$$V_{\text{edificação}} = (126,25 m^2 \times 1.650,00/m^2 - D=60\%)$$

V_{edificação} = R\$ 84.000,00, Oitenta e quatro mil reais

VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL



VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = V_{terreno que compõe o imóvel} + V_{edificações}

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 137.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e trinta e sete mil reais

5

CONCLUSÃO

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



resultado da avaliação

Imóvel constituído no endereço **Avenida Benjamin Lot, 280**, bairro CH João Crevelaro, cidade de Birigui/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 137.000,00

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS, por extenso: Cento e trinta e sete mil reais

6

REFERÊNCIAS

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

Laudo finalizado em 9 páginas.

Birigui 1º de março de 2025

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial