

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

PROCESSO DIGITAL

1010509-33.2023.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTES

CONDOMÍNIO RESID PARQUE BOSQUE DOS GIRASSÓIS

REQUERIDOS

TAMIRIS EDNIS COUTO ANTONIO

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos apontados desse Processo, respeitosamente venho à V. Excia. apresentar o Laudo Técnico de Avaliação em oito páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito que seja autorizada a liberação dos honorários periciais já depositados conforme fls. 301, para o qual encaminho o Formulário MLE correspondente.

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

Birigui, 17 de setembro de 2025



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

1010509-33.2023.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTES

CONDOMÍNIO RESID PARQUE BOSQUE DOS GIRASSÓIS

REQUERIDOS

TAMIRIS EDNIS COUTO ANTONIO

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 caracterizado na **Matrícula 83.702**, CRI de Birigui, constituída pelo Apartamento 204 do 2º Pavimento ou 1º Andar, Bloco 14, Condomínio Parque Bosque dos Girassóis, cidade de Birigui/SP, visando sua caracterização e avaliação em conformidade com a penhora deferida às fls. 223.

2

METODOLOGIA BÁSICA

APLICADA À AVALIAÇÃO

avaliação de apartamentos

Para a avaliação de apartamentos, após a vistoria procedemos a um Método Comparativo direto de avaliação, o qual consiste basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a apartamentos prontos para moradia em bom estado de conservação e situados no prédio onde se localiza o imóvel avaliando, respeitadas todas as características do imóvel com relação ao projeto arquitetônico do edifício onde se localiza.

Para tanto, no caso em questão, será efetuada uma Pesquisa no Mercado Imobiliário da cidade de Birigui, com a finalidade de se conhecer a tendência de valor médio de mercado atual para apartamentos com situação boa no que se refere à conservação, especificamente no Condomínio Residencial Parque Bosque dos Girassóis. Após, ao resultado apontado como preço médio, aplicar-se-á coeficiente em função do estado geral do imóvel avaliando, visando dar valor justo ao mesmo na interface com o preço médio alcançado na pesquisa realizada. Destacamos que no resultado da pesquisa realizada será aplicado um fator de elasticidade de oferta igual a 0,9, face a normal superestimativa de preço.

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 então, comprador e vendedor tipicamente motivados.

A **Pesquisa de Opiniões** será realizada com corretores que conhecem perfeitamente o local, e visará conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para apartamentos naquele local, sendo que resultado deverá compor o tópico no Laudo onde está o processo de Avaliação e a referência base é o mês de (setembro/25). Destaque-se a aplicação do fator elasticidade de oferta igual a 0,9 aos dados da pesquisa feita.

3

VISTORIAS E DILIGÊNCIAS REALIZADAS, RESULTADOS

Sem comparecimento de representante pelas partes

Das vistorias ao imóvel objeto de avaliação e das diligências realizadas pode-se relatar o que segue:

A

LOCALIZAÇÃO MACRO NO TERRITÓRIO



Localização, imagem GOOGLE EARTH, do Parque Bosque dos Girassóis

B

CARACTERIZAÇÃO

O Residencial Parque Bosque dos Girassóis é um conjunto habitacional de Apartamentos, fechado perimetralmente por muro, composto por vários Blocos com quatro pavimentos cada. Possui Guarita de controle para entrada e saída de pessoas e veículos e garagem externa não coberta para um auto por Apartamento para os usuários.

O terreno onde está localizado o *Condomínio Parque Bosque dos Girassóis* tem formato irregular em forma triângulo, possui frente para a Rua Armando Delle, e localiza-se na região oeste da cidade de Birigui.

Objeto da Matrícula 83.702 do CRI de Birigui, o Apartamento avaliando número 204 está localizado no 1º andar (ou 2º pavimento) do Bloco 14, possui área total de 90,086 m², sendo 44,010 de área privativa coberta (apartamento), 10,8 m² de área da Garagem descoberta no solo número 181 e 35,276 m² de área considerada de uso comum proporcional, podendo assim pode ser descrito:



**DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO AVALIANDO
NÚMERO 204 DO 2º Pavimento ou 1º Andar
PARQUE BOSQUE DOS GIRASSÓIS
Birigui/SP**

O Apartamento avaliando é constituído por Sala com possibilidade de divisão em dois ambientes (Estar e Jantar) e Sacada anexa, Cozinha e Copa conjugadas, pequena Lavanderia, área de circulação, dois Dormitórios e Banheiro comum.

Piso em cerâmica.

Cerâmica nas paredes dos Banheiros e da Cozinha/Copa.

Pintura a base de látex.

Instalações hidráulicas e elétricas do Imóvel vistoriando em aparente normal funcionamento.

O Apartamento quando das vistorias tem situação geral que pode ser considerada entre regular e bom e está atualmente vazio.

Outras informações sobre o Imóvel Avaliando

O local onde está situado o *Condomínio Parque Bosque dos Girassóis* que contém o Apartamento avaliando está servido por redes elétrica e telefônica, passeio público, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água e esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. A região que contém o apartamento avaliando pode ser considerada mista (residencial e comercial) com predominância residencial e possui entre alta e média taxa de ocupação.



DOCUMENTAL NOS AUTOS

LIVRO Nº 2		OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS	
BIRIGUI - SP		Oficiala	
Matrícula	Folha	 Elixabete Josina Vicentin Vale Gaetia Oficiala	
83.702	01	CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8 REGISTRO GERAL	
IMÓVEL: Apartamento nº 204, localizado no 2º Pavimento ou 1º Andar, do Bloco 14, Vaga de Garagem nº 181, do Condomínio denominado PARQUE BOSQUE DOS GIRASSÓIS, situado na Via de Acesso A, sem número, nesta Cidade de Birigui, Estado de São Paulo, com área real total de 90,086 metros quadrados; sendo 44,010 metros quadrados de área real privativa coberta; 10,800 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga; 35,276 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002002118. O terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 27.728,35 metros quadrados. Empreendimento aprovado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, nos termos da lei nº 11.977/2009.			



ENTRADA DO CONDOMÍNIO



4

AVALIAÇÃO

PARÂMETROS E RESULTADO

A partir da Metodologia Básica explicitada no Item 2 deste Laudo, temos o seguinte resultado:

AVALIAÇÃO

DO RESULTADO DA PESQUISA, VIDE METODOLOGIA
FONTES CONSULTADAS

Valor de Apartamentos com bom estado de conservação e manutenção no Parque Bosque dos Girassóis, (localização 1º piso, Bloco 14)	
Consulta (setembro.25)	Apartamento 1º andar Parque Bosque dos Girassóis bom estado de conservação
Imobiliária Solar	170.000,00
Fênix Imóveis	170.000,00
Haddad Imóveis	170.000,00
Lider Imóveis	170.000,00
Cedro Imobiliária	160.000,00
Valor médio da Pesquisa	R\$ 168.000,00 / Apartamento
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia	R\$ 152.000,00
Índice de situação comparativa em face da situação do Imóvel Avaliando (bom).	Índice: 1,00
PREÇO DE AVALIAÇÃO	R\$ 152.000,00

Assim:

Valor do Imóvel constituído como Apartamento número 204 do 1º Piso (ou 2º Pavimento), Bloco 14 do Parque Bosque dos Girassóis, localizado na Rua Armando Delle, 77, cidade de Birigui/SP.

R\$ 152.000,00

por extenso: Cento e cinquenta e dois mil reais

5

CONCLUSÃO

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



resultado da avaliação

Imóvel Avaliando - Matrícula 83.702 do CRI de Birigui

**Apartamento número 204, 1º Piso (ou 2º Pavimento),
Bloco 14 do Parque Bosque dos Girassóis, localizado na Rua
Armando Delle, 77, cidade de Birigui/SP.**

VALOR DO IMÓVEL

VALOR AVALIADO - R\$ 152.000,00

Valor por extenso: Cento e cinquenta e dois mil reais

6

REFERÊNCIAS

Norma Brasileira de Avaliações

Avaliações para Garantia - Editora Pini

Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

Birigui, 17 de setembro de 2025

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072