

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

**BIRIGUI**

**PROCESSO DIGITAL**

**1003358-45.2025.8.26.0077**

**PROCEDIMENTO COMUM CIVEL  
CONDOMINIO**

REQUERENTES

**FRANCIS DAYNE PORTO**

REQUERIDOS

**TANIA MARIA MARCON**

**LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO**

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, com a devida excusa face a erro de digitação, respeitosamente venho **reapresentar** o *Laudo Técnico de Avaliação* em dezesseis páginas para ser juntado aos Autos, destacando que não houve alteração no resultado final do trabalho pericial.

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

Birigui, 02 de dezembro de 2025



**Lupercio Ziroldo Antonio**

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## PROCESSO DIGITAL

1003358-45.2025.8.26.0077

PROCEDIMENTO COMUM CIVEL  
CONDOMINIO

REQUERENTES

FRANCIS DAYNE PORTO

REQUERIDOS

TANIA MARIA MARCON

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:

### objeto do trabalho pericial designado

Diligências necessárias e vistorias no imóvel situado na Rua Luiz de Oliveira, 40, bairro Residencial Jardim Santa Luzia, cidade de Birigui/SP, visando sua caracterização e avaliação.

Assim, para avaliação do imóvel objeto da ação, nomeio o Sr. **Lupércio Zirolto Antonio**, para o cargo de perito do Juízo, cujos honorários serão requisitados junto a PGE do Estado de São Paulo.

## 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 outubro 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 E VISTORIAS

### PARÂMETROS E RESULTADO

Presença da Requerida e sua Advogada

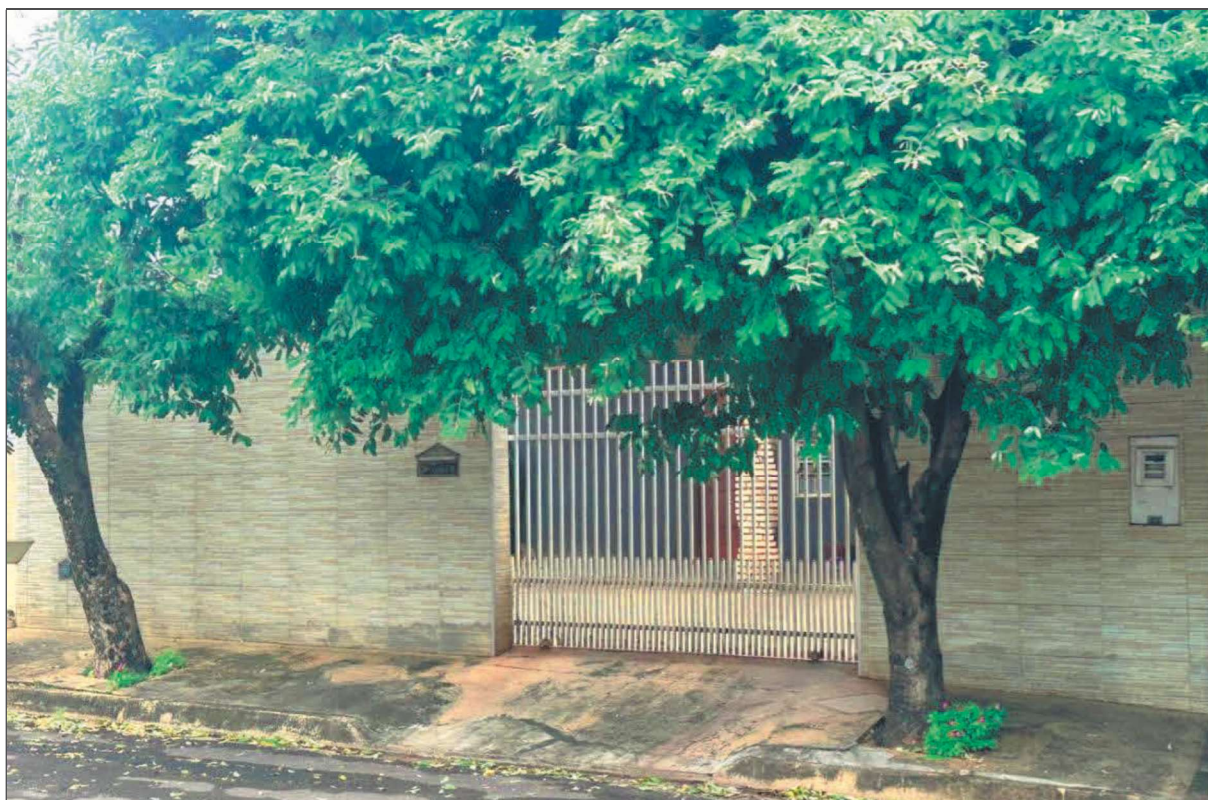
#### 1 localização e situação (macro)



## 2 localização e situação (detalhe)



## 3 vista frontal do imóvel avaliando



## 4 imóvel avaliando - terreno

	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI</b> RUA OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6157 <b>Secretaria de Tributação e Fiscalização</b>		
	Inscrição: 01-11-005-0002 IdFísico: 39304 Situação: Ativo Proprietário: CNPJ/CPF: 172.***.***-80 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018" Compromissário: "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018" Local do Imóvel: 16201-347 - RUA LUIZ DE OLIVEIRA, 40 Bairro/Loteamento: RES JD SANTA LUZIA Quadra: D Lote: 08 Endereço Entrega: 16201-347 - RUA LUIZ DE OLIVEIRA, 40 Bairro Entrega: RES JD SANTA LUZIA Cidade: BIRIGUI Estado: SP		
Exercício de Lançamento: 2025 Área Terreno: 200,00 Área Edificada: 160,10 Quadra Imóvel: D Lote Imóvel: 08			

## 5 imóvel avaliando - terreno

O terreno que constitui o Imóvel avaliando, conforme Matrícula e verificação in loco e apresentado em figura neste Laudo, é originário do Lote 08 da Quadra D do bairro Jardim Santa Luzia, tem formato retangular, com testada e fundos de 10,00 metros, laterais de 20,00 metros, perfazendo uma área total (cadastro municipalidade) de **200,00 m<sup>2</sup>**. O lote como um todo é praticamente plano, possuindo sobre ele edificação que tem característica residencial.

## 6 edificações constituídas no imóvel

No imóvel avaliando encontra-se construída uma edificação com característica residencial e área total edificada conforme cadastro municipal 01-11-005-0002, de **160,10 m<sup>2</sup>**, que assim pode ser descrita:

### Edificações

Característica residencial com área total construída de **160,10 m<sup>2</sup>**, em alvenaria, idade aproximada de 10 a 20 anos, assim caracterizada:

Edificação residencial, número 40, frente para a Rua Luiz de Oliveira, bairro Jardim Santa Luzia, Birigui.

Construção padrão simples (IBAPE), em alvenaria, constituída por Varanda frontal e lateral (em L), Sala, dois Dormitórios, Banheiro comum, Cozinha/Copa conjugadas, Área de Serviços aos fundos. Edícula aos fundos com dois Quartos, Varanda e Banheiro.

Piso parte em cerâmica e parte em concreto desempenado.  
Paredes com cerâmica em parte do Banheiro e da Cozinha/Copa.  
Forro em laje na parte principal e parte sem forro (Varandas e Edicula)  
Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.  
Quintal em concreto desempenado.  
Instalações elétricas e hidráulicas em aparente normal funcionamento.  
Seu estado geral observado foi considerado regular, com necessidade de vários reparos visando conservação e manutenção.

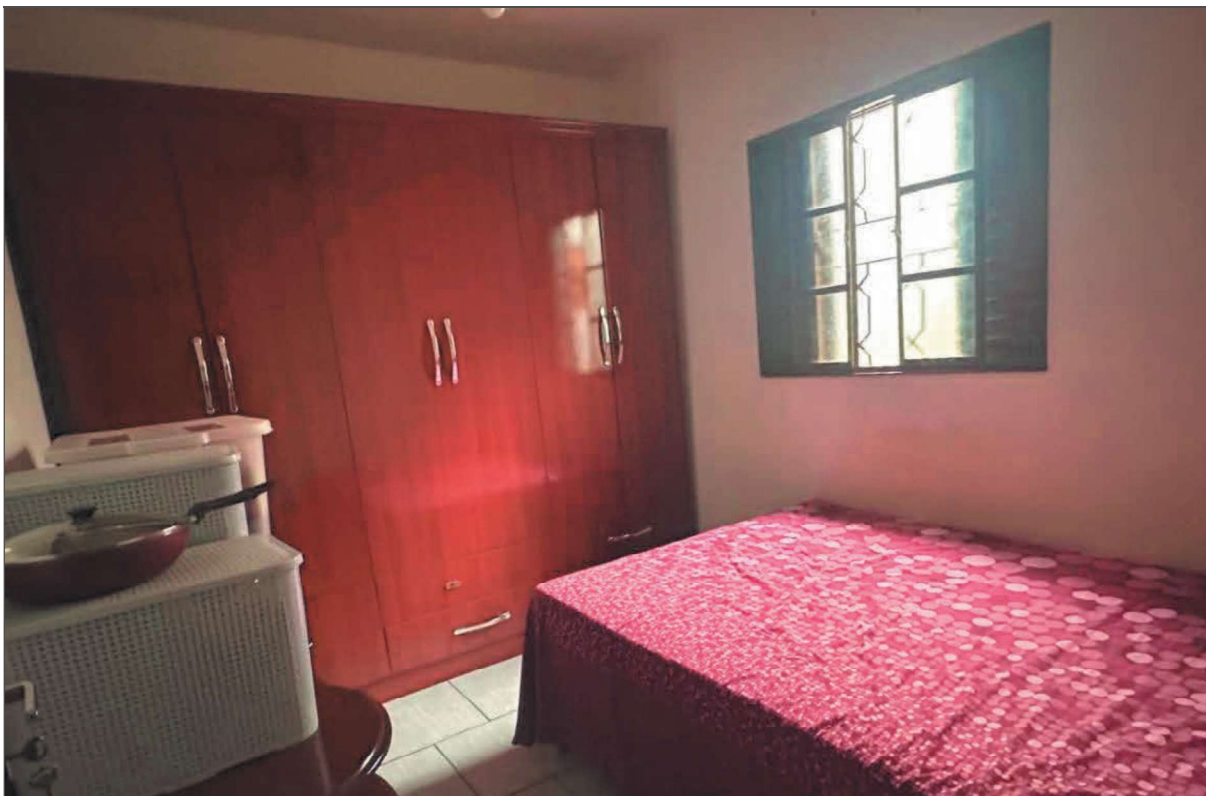
## **7** outras informações sobre o imóvel

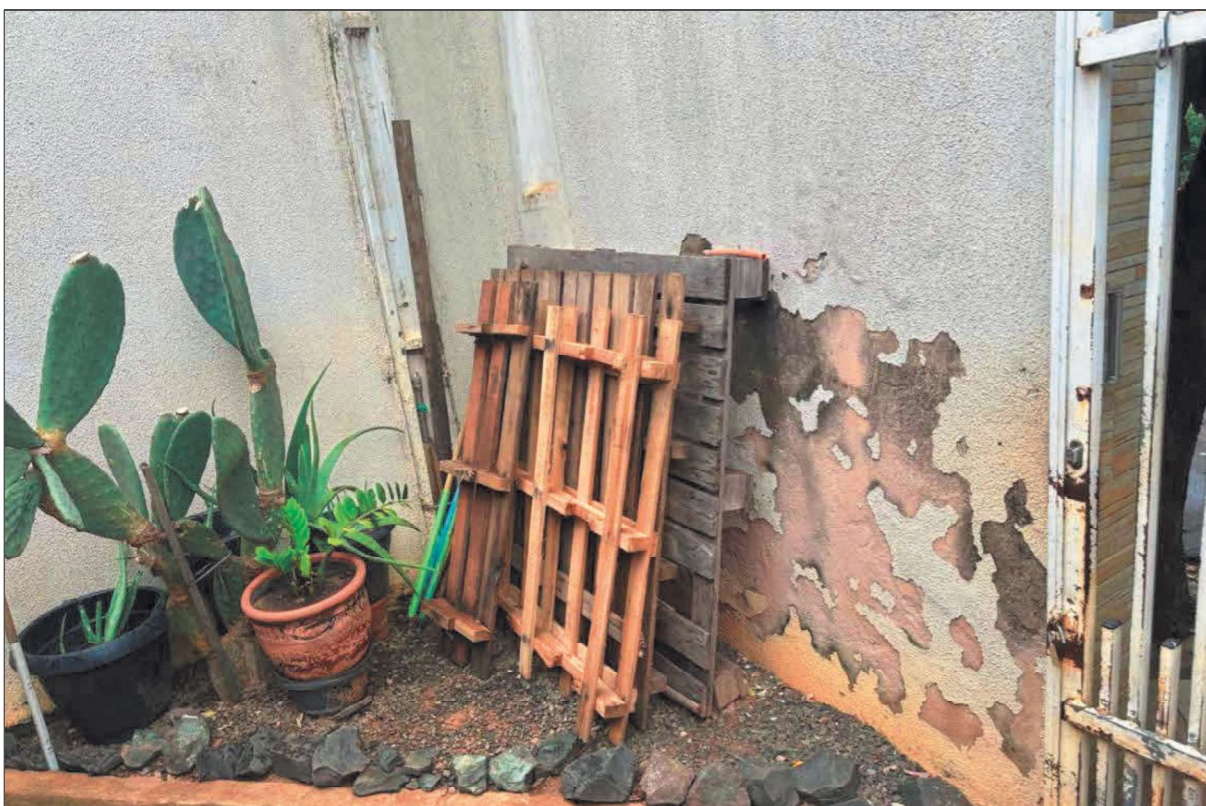
O Imóvel avaliando está servido localmente por pavimentação asfáltica, guia e sarjeta, passeio público, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. A região onde se situa pode ser considerada predominantemente residencial, possuindo alta taxa de ocupação.

## **8** fotos internas no imóvel

Seguem duas fotos internas do imóvel avaliando, caracterizando seu estado atual.







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 avaliando:

Rua Luiz de Oliveira, 40, bairro Residencial Jardim Santa Luzia, cidade de Birigui/SP.

### TERRENO



A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 200,00 m<sup>2</sup>

Valor médio do metro quadrado de terreno no local

(devido à localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

Pesquisa (outubro de 2025)	Valor médio do metro quadrado no local do imóvel avaliando, considerando em especial sua localização, área total e topografia
Imobiliária Solar	300,00
Imobiliária Gajardoni	300,00
Haddad Imóveis	350,00
Lider Imóveis	350,00
Caires Imóveis	300,00
Valor médio da Pesquisa	R\$ 320,00 / m <sup>2</sup>
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia	R\$ 290,00 / m <sup>2</sup>

R\$ 290,00 / m<sup>2</sup>  
de terreno, no local

$$V = ( R\$ 290,00/m^2 \times 200,00 m^2 )$$

V<sub>terreno que compõe o imóvel</sub> = R\$ 58.000,00, Cinquenta e oito mil reais

## EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação residencial > 160,10 m<sup>2</sup>

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.550,00 / m<sup>2</sup>  
(Custo médio, dado que a edificação tem situações diferentes de construção, arquitetura e processos construtivos)

(fonte Ibape, padrão econômico, índice aplicado R<sub>8</sub>N setembro de 2025)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 50%

obsolescência física 40% obsolescência funcional: 10%

obsolescência econômica: 0%

V<sub>edificação</sub> = (160,10 m<sup>2</sup> x 1.550,00/m<sup>2</sup> - D=50%)

V<sub>edificação</sub> = R\$ 124.000,00, Cento e vinte e quatro mil reais

## VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = V<sub>terreno que compõe o imóvel</sub> + V<sub>edificações</sub>

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 124.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e vinte e quatro 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 avaliando:

Rua Luiz de Oliveira, 40, bairro Residencial Jardim Santa Luzia, cidade de Birigui/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 182.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS: Cento e oitenta e dois mil reais

## 6

# REFERÊNCIAS

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

## 7

# QUESITOS PELOS AUTORES fls. 140/143

1. Queira o(a) Sr.(a). Perito(a) descrever minuciosamente o imóvel objeto da perícia, indicando sua localização, área total do terreno e área construída, número de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, e demais dados constantes da documentação oficial.
2. Existe alguma divergência entre as informações constantes da matrícula do imóvel e a realidade fática encontrada na vistoria? Em caso afirmativo, detalhar quais são e suas possíveis implicações.
3. O imóvel possui cadastro junto à Prefeitura Municipal? Em caso afirmativo, qual o número do cadastro e as informações nele contidas (área do terreno, área construída, valor venal)? Há divergência com os dados do Registro de Imóveis?
4. O imóvel possui débitos de IPTU, taxas ou contribuições de melhoria? Em caso positivo, queira o(a) Sr.(a). Perito(a) diligenciar junto aos órgãos competentes e informar o montante atualizado de tais débitos, bem como a data-base para atualização.
5. Há registro de outras ônus, gravames, penhoras, hipotecas, usufrutos ou quaisquer outras restrições na matrícula do imóvel que possam afetar sua alienação em leilão? Em caso afirmativo, queira o(a) Sr.(a). Perito(a) detalhar cada um deles e seu impacto.

(1) Vide corpo deste Laudo Pericial, tópico 3.

(2) Não foi anexada cópia da Matrícula nos Autos, porém é certo que o imóvel, visualmente, teve ampliação das edificações originais.

(3) Vide corpo deste Laudo Pericial, tópico 3.

(4) Não é parte do escopo deste trabalho pericial, a verificação de possíveis dívidas do imóvel objeto.

(5) Conforme apurado em informações, não.

1. Qual a tipologia construtiva do imóvel (residencial, comercial, industrial, misto)? Trata-se de casa, apartamento, sala comercial, galpão, terreno, etc.?
2. Descrever a arquitetura e o padrão construtivo do imóvel (baixo, médio, alto padrão), bem como o número de pavimentos e cômodos, e a distribuição interna dos espaços.
3. Qual o estado geral de conservação do imóvel? Apresenta sinais de desgaste, reformas recentes ou necessárias, vícios construtivos aparentes ou outras patologias? Detalhar e, se possível, estimar os custos para eventuais reparos ou reformas essenciais.
4. Quais os materiais de acabamento utilizados (pisos, revestimentos, forros, pintura, esquadrias)? Qual a qualidade e o estado de conservação de cada um?
5. As instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de funcionamento e de acordo com as normas técnicas vigentes? Houve inspeção?
6. O imóvel possui benfeitorias ou acessões (piscina, churrasqueira, edícula, jardins, etc.) não averbadas na matrícula? Em caso afirmativo, descrevê-las e informar se impactam no valor de mercado.

**(1) (2) (3) (4) (5) (6) Vide corpo deste Laudo Pericial, tópico 3.**

1. Descrever a região onde o imóvel está inserido, indicando o zoneamento urbano (residencial, comercial, misto, industrial) e a infraestrutura disponível (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, iluminação pública, coleta de lixo, transporte público).
2. Quais são os pontos de interesse próximos ao imóvel (escolas, hospitais, centros comerciais, parques, vias de acesso importantes etc.)? Como a proximidade a esses pontos influencia o valor de mercado?
3. A região onde o imóvel se localiza é considerada valorizada, em valorização, estável ou em declínio? Justificar.
4. Existem riscos ambientais ou geológicos na área (enchentes, deslizamentos, poluição sonora/visual, áreas de preservação ambiental)? Em caso positivo, como afetam o valor do imóvel?

**(1) (2) (3) (4) (5) (6) Vide corpo deste Laudo Pericial, tópico 3, toda a caracterização do imóvel avaliando e de seu entorno, itens essenciais ao processo de avaliação.**

1. Queira o(a) Sr.(a). Perito(a) apresentar o valor de mercado atual do imóvel em questão, com base em metodologia técnica adequada e amplamente aceita, como o método comparativo direto de dados de mercado (A NBR 14653-2 da ABNT).

2. Quais os elementos de comparação utilizados na avaliação (imóveis similares negociados na região)? Apresentar os dados dos imóveis utilizados como paradigma (endereço, área, características, valor de venda/oferta e data da transação/oferta).
3. Quais os fatores de homogeneização e tratamento de dados utilizados para ajustar os valores dos comparativos ao imóvel avaliando? (Ex: localização, idade, estado de conservação, padrão de acabamento, metragem, presença de benfeitorias).
4. O valor apurado deve considerar a venda do imóvel em leilão judicial. Queira o(a) Sr.(a). Perito(a) considerar os possíveis fatores de depreciação ou valorização que podem afetar o valor de arrematação em um processo de leilão, como a liquidez do bem, o prazo para desocupação (se for o caso), e as condições usuais de pagamento.
5. Em que data foi realizada a avaliação e qual a data-base para o valor apresentado?
6. O imóvel possui características que o tornam de difícil comercialização ou que podem impactar negativamente seu valor em um leilão? (Ex: ocupação irregular, litígios específicos, falta de documentação essencial).

**(1) (2) (3) (4) Vide corpo deste Laudo Pericial, tópico 4, avaliação. Também, tópico 2, Metodologia aplicada.**

**(5) 27 de outubro de 2025**

**(6) Não.**

1. O imóvel encontra-se ocupado ou desocupado? Em caso de ocupação, qual a natureza dessa ocupação (proprietário, inquilino, comodatário, posseiro, invasor)?
2. Se ocupado, há contrato de locação vigente? Em caso afirmativo, qual o valor do aluguel, prazo do contrato e garantias?
3. Qual o prazo estimado para a desocupação do imóvel em caso de arrematação, considerando o tipo de ocupação? Há custos ou dificuldades envolvidas na desocupação que possam impactar o arrematante?

**(1) Ocupado pela Requerida.**

**(2) (3) Prejudicadas as respostas.**

1. Qual seria o valor mínimo aceitável para o imóvel em primeira e segunda praça de leilão, considerando que a avaliação judicial é a base para o valor da arrematação?
2. Existe alguma particularidade no imóvel ou em sua documentação que possa afastar potenciais arrematantes ou reduzir significativamente seu valor em leilão?
3. Considerando o mercado imobiliário atual da região, qual a estimativa de tempo para a venda de um imóvel com as características do avaliando em condições normais de mercado?

- (1) Vide tópico 4 deste Laudo, Avaliação.  
 (2) (3) O imóvel foi avaliado tal qual sua situação atual. Este Perito Judicial entende que não deve especular sobre estimativa de tempo para a venda.

## 8

### QUESITOS PELOS REQUERIDOS FLS. 149/150

1- Qual a localização exata do imóvel e quais fatores da vizinhança podem influenciar positiva **ou negativamente** no valor de mercado?

2- Quais as características do imóvel (metragem do terreno e construção, número de cômodos, padrão de acabamento, idade da construção e **estado de conservação atual**)?

3- O imóvel apresenta benfeitorias, mas também **necessidades de reparos, manutenção ou desgaste pelo uso contínuo**? Qual o impacto disso no valor de venda e de locação?

4- O fato de o imóvel estar **ocupado pela requerida** influencia na avaliação do valor de venda e do valor de aluguel? Em caso afirmativo, qual o impacto estimado?

5- Qual o valor de mercado para **venda** do imóvel, considerando **transações efetivas de compra e venda** na região (não apenas anúncios de imobiliárias)?

6- Qual o valor médio de **locação mensal** do imóvel, com base em **contratos efetivos de locação** na mesma localidade e padrão construtivo?

7- Quais critérios técnicos e metodológicos foram utilizados para a avaliação (comparativo de mercado, fatores de depreciação, etc.)?

- (1) (2) (3) Vide corpo deste Laudo Pericial, tópico 3, toda a caracterização do imóvel avaliando e de seu entorno, itens essenciais ao processo de avaliação.  
 (4) O Imóvel foi avaliando segundo sua caracterização e situação atual.  
 (5) Vide tópico 4 no corpo deste Laudo Pericial.

(6) O escopo deste trabalho pericial, conforme despacho da Douta Juíza, foi o de avaliação do imóvel, não incluindo cálculo e apontamento de valor de locação.

(7) Vide tópico 2 deste Laudo Pericial.

Laudo finalizado em 16 páginas.

Birigui, 02 de dezembro de 2025



**Lupercio Zioldo Antonio**

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial