

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

PROCESSO DIGITAL

1004024-69.2021.8.26.0438

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
CONTRATOS BANCÁRIOS**

REQUERENTES

BANCO DO BRASIL S/A

REQUERIDOS

MARIANGELA SCHIEVANO GRANATO VAITI

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo,
respeitosamente venho à V.Excia. apresentar minha manifestação
a partir de vossa determinação de fls. 364.

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

Birigui, 28 de maio de 2024

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO COMPLEMENTAR

PROCESSO DIGITAL

1004024-69.2021.8.26.0438

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONTRATOS BANCÁRIOS

REQUERENTES

BANCO DO BRASIL S/A

REQUERIDOS

MARIANGELA SCHIEVANO GRANATO VAITI

1

SÍNTESE QUALIFICADA DO TRÂMITE



De acordo com o honroso Mandado Judicial da 1ª Vara Cível de Birigui, este Perito Judicial realizou trabalho pericial de avaliação dos 3 imóveis a seguir relacionados, tendo ainda indicado parte ideal correspondente ao valor avaliado conforme determinado:

(1) Imóvel da Matrícula 18.611 do CRI de Birigui/SP, caracterizado como Lote 37 da Quadra H, bairro Jardim São Conrado, área de 250,00 metros quadrados, cidade de Birigui/SP com edificação no endereço Rua Luiz Felício, 348.

(2) Imóvel da **Matrícula 26.714** do CRI de Birigui/SP, caracterizado como Lote 03 da Quadra D, bairro Recanto Verde, frente para o lado ímpar da **Rua Leonora Fiorotto**, área de 275,00 metros quadrados, cidade de Birigui/SP.

(3) Imóvel da **Matrícula 26.713** do CRI de Birigui/SP, caracterizado como Lote 02 da Quadra D, bairro Recanto Verde, frente para o lado ímpar da **Rua Leonora Fiorotto**, área de 275,00 metros quadrados, cidade de Birigui/SP.



O Laudo Pericial foi juntado em maio de 2023 e a Precatória devolvida à 3ª Vara de Penápolis.



A partir de petição pelos Requeridos com quesitos complementares a serem respondidos, os Autos retornam a este Perito Judicial, vide despacho da Douta Juíza de Direito de fls. 364.

Esta foi a **síntese qualificada nos Autos** no que se refere ao trabalho pericial determinado.

2

MANIFESTAÇÃO DO PERITO JUDICIAL

Conforme petição de fls. 355/358, os Requeridos impugnam o Laudo Pericial de Avaliação apresentado, em específico no que se refere aos Imóveis das Matrículas 26.713 e 26.714, apresentando Laudo por profissional habilitado e quesitos complementares para serem respondidos. Segue então a manifestação deste Perito.



Inicialmente este Perito Judicial destaca que a impugnação pelos Requeridos sobre a avaliação das Matrículas 26.713 e 26.714, fundamentalmente está baseada na avaliação pelo Assistente dos Requeridos de estruturas de fundação que existem conjuntamente nos imóveis constituídas por estacas, baldrame e por preço do metro quadrado superior ao indicado por este Perito Judicial em seu Laudo. Entendemos que as respostas aos quesitos complementares (a seguir) justificarão o escopo do Laudo apresentado por este Perito.



No que se refere ao valor do metro quadrado para terrenos aplicado na região dos Imóveis das Matrículas 26.713 e 26.714, este Perito apresentou:

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 275,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
(devido à localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

R\$ 380,00 / metro quadrado de terreno, no local

$V = (R\$ 380,00/m^2 \times 275,00 m^2)$

$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = R\$ 105.000,00$, Cento e cinco mil reais

A Pesquisa desenvolvida para a indicação deste valor médio do metro quadrado de terrenos foi a abaixo apontada:

Consulta (junho de 2023)	Valor médio do metro quadrado aplicado em terreno localizados no bairro Recanto Verde
Imobiliária Lar	400,00
Imobiliária Gajardoni	380,00
Haddad Imóveis	360,00
Líder Imóveis	380,00
Fácil Imóveis	380,00
Valor médio da Pesquisa	R\$ 380,00 / m ²

O Laudo sintético de fls. 359 apresentado pelos Requeridos apontou valor muito maior do metro quadrado, 550,00, sem apresentar as fontes desta pesquisa.



Quesitos Complementares apresentados pelos Requeridos

- 1) Informe o Sr. Perito se a metodologia aplicada para avaliação abrangeu custos estrutural que formam a fundação do imóvel?
- 2) É possível informar o valor investido a nível de construção?
- 3) O Sr. Perito teve acesso ao projeto da construção? E ao custo do respectivo projeto?
- 4) Diga o Sr. Perito se, na construção de um imóvel, os valores investidos a nível estrutural que formam a fundação podem agregar valor ao bem a depender da quantidade e qualidade dos materiais utilizados?
- 5) Diga o Sr. Perito se é possível construir um imóvel que possua aparência idêntica a outro quando analisado superficialmente (sem conhecimento dos custos com a fundação) e por consequência agregarem valores diferentes a depender dos materiais utilizados na fundação?
- 6) Diga o Sr. Perito se, computados os gastos com a estrutura que forma a fundação pode majorar o valor agregado ao imóvel ora avaliado?
- 7) Diga o Sr. Perito se, analisando ao laudo de avaliação ora anexado pela Requerida constando valores relacionados a estacas e baldrame, concorda com o valor total apreciado. Na remota hipótese de não concordar, aponte o Sr. Perito o motivo.

(1) resposta

A avaliação dos Imóveis constituídos nas Matrículas 26.713 e 26.714 não abrangeu as estruturas de baldrame e estacas existentes conforme claramente justificado no corpo do Laudo apresentado, abaixo em reprise:

Entende este Perito que as edificações executadas sobre os dois Lotes, de fundação (estacas e baldrame) não agregam valor aos dois imóveis, fundamentalmente por tratar-se de possível projeto arquitetônico de caráter pessoal que se iniciou no local e não houve prosseguimento.

Complementarmente é fundamental que se esclareça que a avaliação se deu **individualmente** nas 2 Matrículas e o possível Projeto Arquitetônico que no local se iniciou, incidia sobre as duas Matrículas, inviabilizando assim agregar qualquer custo das mesmas no processo avaliatório.

(2) resposta

Não cabe no escopo do trabalho pericial avaliar possíveis benfeitorias que não agregam valor ao imóvel, tal como justificado na resposta anterior.

(3) resposta

Não. Inclusive quando das vistorias que tiveram dia e hora designados e publicados, nenhum representante das partes compareceu.

(4) resposta

Vide resposta ao quesito (1).

(5) resposta

O Quesito é totalmente subjetivo e conjectura sobre possibilidades outras que não estão no escopo do trabalho pericial.

(6) resposta

Vide resposta ao quesito (1).

(7) resposta

Reiteramos, o escopo do trabalho pericial consistia na avaliação em separado das Matrículas 26.713 e 26.714 e conforme explicitado no quesito (1), o trabalho avaliatório não abrangeu as estruturas de baldrame e estacas existentes conforme claramente justificado no corpo do Laudo apresentado e aqui reprisado.

3

CONCLUSÃO

A partir do explicitado neste Laudo Complementar, este Perito Judicial **mantém o Laudo Técnico Pericial** de Avaliação apresentado, em escopo e resultado.

Birigui, 28 de maio de 2024


LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial