

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

PROCESSO DIGITAL

1009204-48.2022.8.26.0077

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL CONSTRICÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO

Origem Processo 1004024-69.2021.8.26.0438 Penápolis

REQUERENTES

BANCO DO BRASIL S/A

REQUERIDOS

MARIANGELA SCHIEVANO GRANATO VAITI

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar o *Laudo Técnico de Avaliação* em quinze páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia. que sejam liberados os honorários periciais já depositados, vide fls. 107, para o qual encaminhamos o Formulário MLE correspondente.

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

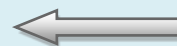
Birigui, 16 de junho de 2.023

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

1009204-48.2022.8.26.0077



CARTA PRECATÓRIA CÍVEL CONSTRUÇÃO / PENHORA / AVALIAÇÃO

Origem Processo 1004024-69.2021.8.26.0438 Penápolis

REQUERENTES

BANCO DO BRASIL S/A

REQUERIDOS

MARIANGELA SCHIEVANO GRANATO VAITI

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:

Realização de diligências necessárias e vistorias nos imóveis caracterizados a seguir, visando avaliação e indicação de parte ideal correspondente à 33,33%:

- (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.

(2) 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.

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.

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 junho de 2.023).

(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 deteriorização 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

RESULTADO

A partir das vistorias e diligências realizadas no âmbito dos imóveis avaliandos, objeto de penhora, , vide fls. 65, temos o seguinte resultado:

A

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**.

1

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



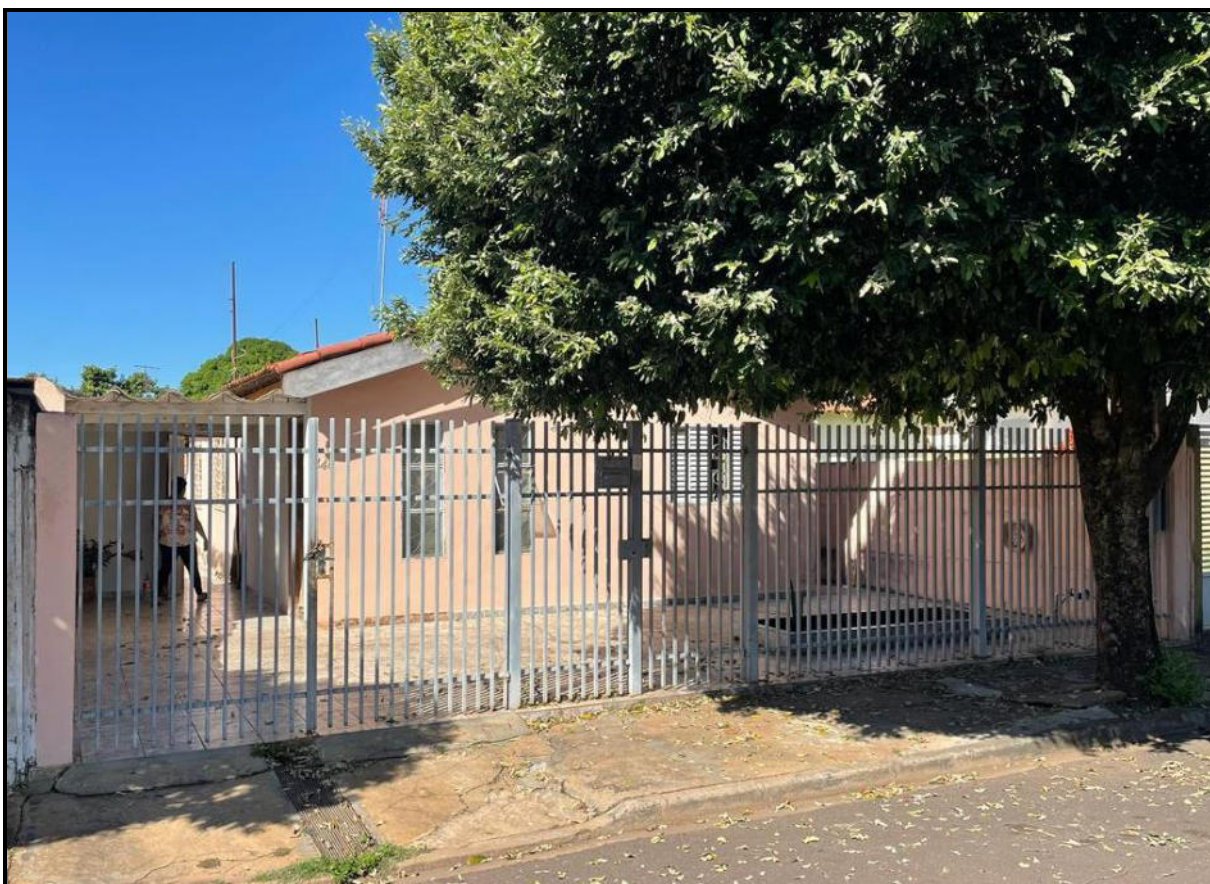
2

MUNICIPALIDADE

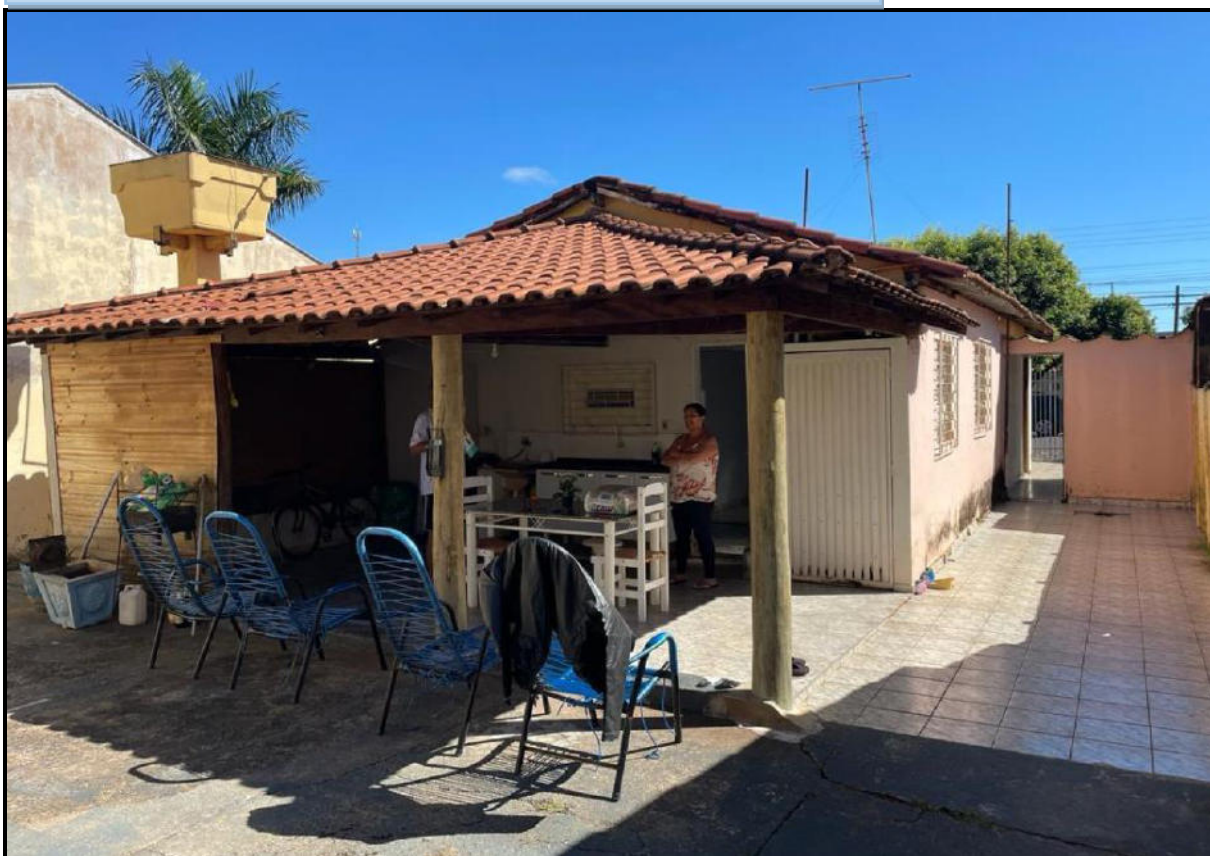
Inscrição	01-08-004-0018	IdFísico	5247	Situação:	Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 042.***.***-10 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"				
Local do Imóvel	16201-113 - R LUIZ FELICIO, 348				
Bairro/Loteamento	JARDIM SAO CONRADO	Quadra:	H	Lote:	37
Endereço Entrega	16201-113 - R LUIZ FELICIO, 348				
Bairro Entrega	JARDIM SAO CONRADO	Cidade	BIRIGUI	Estado	SP
Exercício de Lançamento	2023				
Área Terreno	250.00				
Área Edificada	107.65				
Quadra Imóvel	H				
Lote Imóvel	37				

3

VISTAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista frontal e fundos do imóvel avaliando – Rua Luiz Felício 348



4**IMÓVEL AVALIANDO – TERRENO E EDIFICAÇÕES**

A partir das diligências realizadas no local do imóvel e no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui, temos que o terreno que constitui o Imóvel avaliando, cadastro número 01-08-004-0018 é originário do Lote 37 da Quadra H, localizando-se no lado par da Rua Luiz Felício, em meio de quadra entre as Ruas José Chaim Jorge e Orélio Loli. O terreno que constitui o Imóvel avaliando tem formato retangular, com dimensão de frente e fundos igual à 10,00 metros e laterais com 25,00 metros, perfazendo uma área total de 250,00 m². As diligências mostraram que o lote como um todo é praticamente plano.

Sobre o terreno que constitui o imóvel avaliando encontra-se construída uma edificação térrea com característica residencial que assim pode ser descrita:

Edificação (residência)

Construção padrão simples, em alvenaria, com área total edificada de aproximados 107,65 m², constituída por ambientes de Garagem para um auto, Sala, Cozinha, Banheiro comum, dois Dormitórios e ampla Varanda aos fundos. Forro em madeira na parte principal e sem forro na Varanda e Garagem. Piso em cerâmica. Cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento na maior parte, exceção da Garagem que tem cobertura em telhas de fibrocimento. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente funcionamento. Edificação com idade estimada entre 25 e 30 anos com situação geral podendo ser considerada regular no que se refere à conservação e manutenção. O imóvel frontalmente possui grade de ferro com portões.

5**OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE ESTE IMÓVEL**

O Imóvel avaliando da rua Luiz Felício, 348, está servido 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 este imóvel pode ser considerada residencial e possui alta taxa de ocupação.

B

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.

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.

1

PRELIMINARES

Estes dois imóveis serão avaliados em conjunto, dado que sobre eles, como se mostrará, encontra-se iniciada a construção de edificações.

2

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



2

MUNICIPALIDADE

Inscrição	01-08-066-0004	IdFísico	27268	Situação:	Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 042.***.***-10 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"				
Local do Imóvel	16201-195 - R LEONORA FIOROTTO,				
Bairro/Loteamento	RECANTO VERDE	Quadra:	D	Lote:	02
Endereço Entrega	16300-000 - R JOSE FERREIRA LEITE, 66				
Bairro Entrega	JARDIM SÃO PAULO	Cidade	PENAPOLIS	Estado	SP
Exercício de Lançamento	2023				
Área Terreno	275.00				
Área Edificada	0.00				
Quadra Imóvel	D				
Lote Imóvel	02				

Inscrição	01-08-066-0003	IdFísico	27267	Situação:	Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 042.***.***-10 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"				
Local do Imóvel	16201-195 - R LEONORA FIOROTTO,				
Bairro/Loteamento	RECANTO VERDE	Quadra:	D	Lote:	03
Endereço Entrega	16300-000 - R JOSE FERREIRA LEITE, 66				
Bairro Entrega	JARDIM SÃO PAULO	Cidade	PENAPOLIS	Estado	SP
Exercício de Lançamento	2023				
Área Terreno	275.00				
Área Edificada	0.00				
Quadra Imóvel	D				
Lote Imóvel	03				

3

VISTA FRONTAL DOS DOIS IMÓVEIS AVALIANDOS



4**CARACTERIZAÇÃO DOS DOIS IMÓVEIS**

A partir das diligências realizadas no local do imóvel e no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui, temos que os terrenos que constituem estes dois imóveis avaliados (contíguos) possuem cadastro números 01-08-066-0004 e 01-08-066-0003 e são originários dos Lotes 02 e 03 da Quadra D do bairro Recanto Verde, localizando-se frontalmente para a Rua Leonora Fiorotto, em meio de quadra entre as Ruas Hiroshi Haramoto e Vicente Lopes Tetilla. Os dois terrenos tem formato retangular, com dimensão de frente e fundos igual à 10,00 metros e laterais com 27,50 metros, perfazendo cada um uma área total de **275,00 m²**. As diligências mostraram que os lotes como um todo são praticamente planos.

Sobre os dois terrenos contíguos, quando das vistorias, observou-se haver um início de construção de edificação que toma aproximadamente 60% do terreno total. Este início de obras está caracterizado pela execução da fundação em estacas (com arranque) e da estrutura de fundação em baldrame, conforme mostra as fotos a seguir:





5

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE ESTE IMÓVEL

Os dois terrenos, imóveis avaliados das Matrículas 26.713 e 26.714, estão servidos por pavimentação asfáltica, 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. Não está executado frontalmente o passeio público (está em terra)

A região onde se situa este imóvel pode ser considerada residencial e possui entre média e 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 **A**

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**.

TERRENO

A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno: 250,00 m²

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

$$V = (R\$ 360,00/m^2 \times 250,00 m^2)$$

V_{terreno} que compõe o imóvel = R\$ 90.000,00, Noventa mil reais

EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação residencial > 107,65 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.450,00 / m²
(fonte Ibape, padrão econômico, índice aplicado R₈N maio de 2.023)
Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 50%

Então:

$$V_{\text{edificação}} = (107,65 m^2 \times 1.450,00/m^2 - D=50\%)$$

V_{edificação} = R\$ 78.000,00, Setenta e oito mil reais

Assim:

VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL MATRÍCULA 18.611

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

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 168.000,00

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e sessenta e oito mil reais

AVALIAÇÃO B

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.

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.

TERRENO DE CADA MATRÍCULA

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

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.

Assim:

VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL MATRÍCULA 26.714

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = $V_{\text{terreno que compõe o imóvel}}$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 105.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e cinco mil reais

VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL MATRÍCULA 26.713

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = $V_{\text{terreno que compõe o imóvel}}$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 105.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e cinco mil reais

5

CONCLUSÃO

De conformidade com a solicitação do digníssimo Doutor Juiz de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluimos:



RESULTADO DA AVALIAÇÃO IMÓVEL 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**.

VALOR AVALIADO = R\$ 168.000,00

Valor por extenso: Cento e sessenta e oito mil reais

PARTE IDEAL 33,33% = R\$ 56.000,00

Valor por extenso: Cinquenta e seis mil reais



RESULTADO DA AVALIAÇÃO IMÓVEL 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.

VALOR AVALIADO = R\$ 105.000,00

Valor por extenso: Cento e sessenta e oito mil reais

PARTE IDEAL 33,33% = R\$ 35.000,00

Valor por extenso: Trinta e cinco mil reais



RESULTADO DA AVALIAÇÃO IMÓVEL 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.

VALOR AVALIADO = R\$ 105.000,00

Valor por extenso: Cento e sessenta e oito mil reais

PARTE IDEAL 33,33% = R\$ 35.000,00

Valor por extenso: Trinta e cinco mil reais

6

REFERÊNCIAS

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

Birigui, 16 de junho de 2.023

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial