

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

PROCESSO DIGITAL

0009306-92.2019.8.26.0077

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTES

BRUNA DUARTE DOS SANTOS

REQUERIDOS

FRANCISCO DE ASSIS DOS SANTOS

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar o **Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel** em dez páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia que seja comunicada a Defensoria Pública da realização do trabalho visando a liberação dos honorários periciais já empenhados conforme fls. 427.

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

Birigui, 20 de dezembro de 2025



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO DIGITAL

0009306-92.2019.8.26.0077

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTES

BRUNA DUARTE DOS SANTOS

REQUERIDOS

FRANCISCO DE ASSIS DOS SANTOS

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 no endereço **Rua Roque Custódio dos Reis, 478**, bairro Residencial Portal da Pérola II, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 76.972 do CRI de Birigui, visando sua caracterização e avaliação e posterior indicação da parte ideal de 50%. Ainda, dar resposta a possíveis quesitos pelas partes.

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 dezembro 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

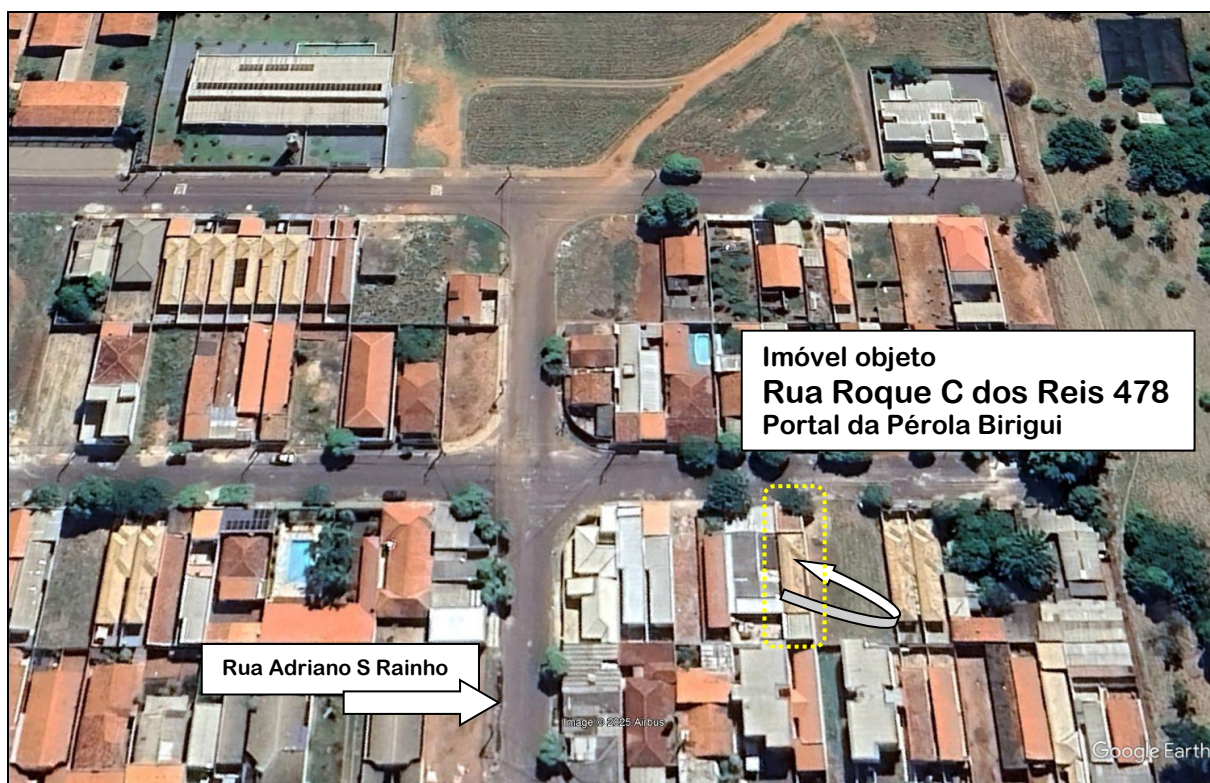
DILIGÊNCIAS E VISTORIAS

PARÂMETROS E RESULTADO

Presença de representante da Requerida e Assistente pela Autora

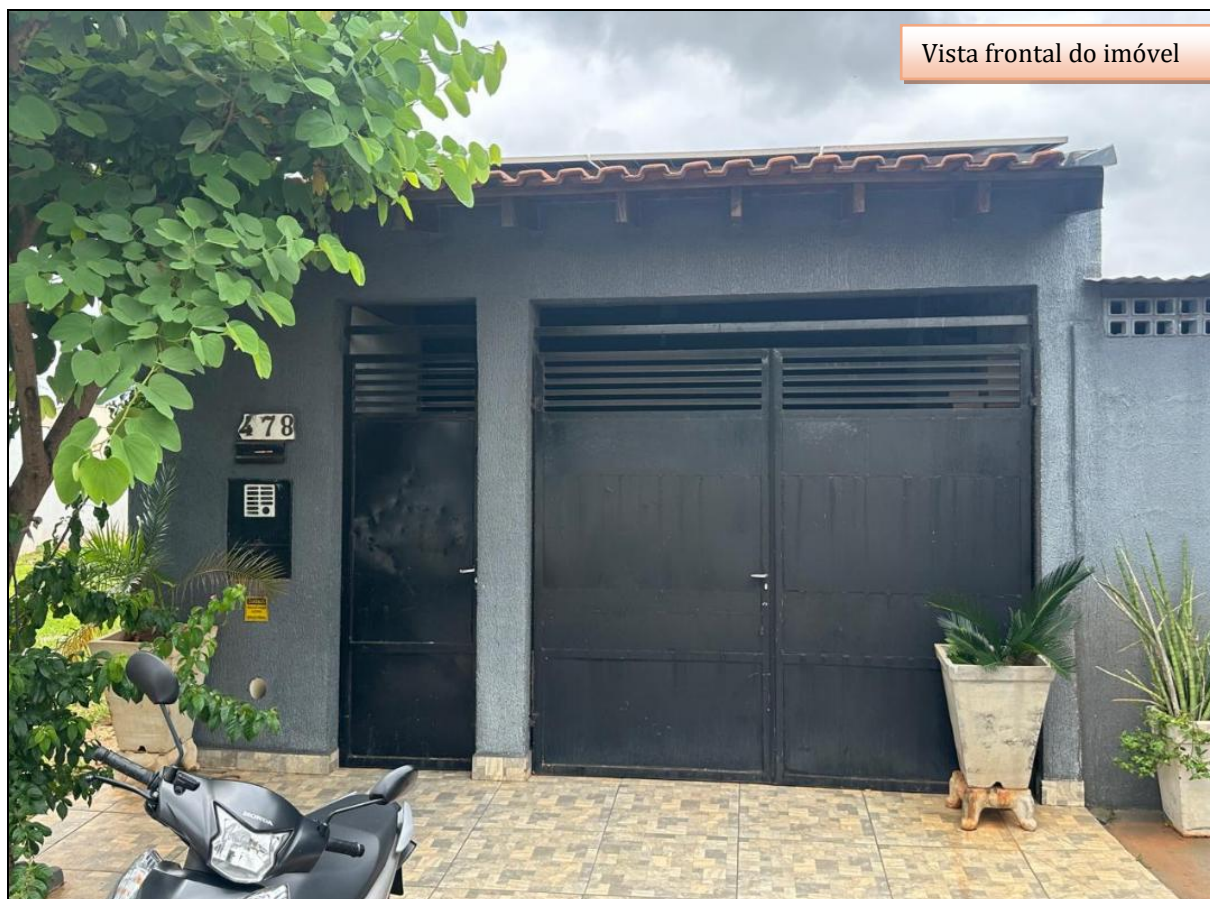
1 LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (MACRO E DETALHE)





2

VISTA FRONTAL DO IMÓVEL OBJETO



3 DOCUMENTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

matrícula

Matrícula	Folha	 Oficiala CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8 REGISTRO GERAL
76.972	01F	

Um terreno, constituído de parte do lote nº 05 (cinco) da quadra "D-8", resultado da subdivisão do lote nº 05 da mesma quadra, sem benfeitorias, situado com frente para o lado ímpar da Rua Roque Custodio dos Reis, distante 40,00 metros da esquina com a Rua Adriano Simões Rainho, no loteamento denominado Residencial Portal da Pérola II, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com a área de 127,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: Medindo 5,00 metros de frente, confrontando com a citada via pública, pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 25,40 metros, confrontando com o lote 4, pelo lado esquerdo, mede 25,40 metros, confrontando com parte do lote 5, e nos fundos mede 5,00 metros, confrontando com o lote 16, todos da mesma quadra.

municipalidade

	PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI RUA OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6157 Secretaria de Tributação e Fiscalização																								
	<table border="0"> <tr> <td>Inscrição</td> <td>01-10-050-0005</td> <td>IdFísico 41609</td> <td>Situação: Ativo</td> </tr> <tr> <td>Proprietário</td> <td colspan="3">CNPJ/CPF: 458.***.***-91 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"</td> </tr> <tr> <td>Local do Imóvel</td> <td>16201-405 - RUA ROQUE CUSTODIO DOS REIS, 478</td> <td>Quadra: D-08</td> <td>Lote: 05 PT B</td> </tr> <tr> <td>Bairro/Loteamento</td> <td>RES PORTAL DA PEROLA II</td> <td>Cidade BIRIGUI</td> <td>Estado SP</td> </tr> <tr> <td>Endereço Entrega</td> <td>16201-405 - RUA ROQUE CUSTODIO DOS REIS, 478</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bairro Entrega</td> <td>RES PORTAL DA PEROLA II</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Inscrição	01-10-050-0005	IdFísico 41609	Situação: Ativo	Proprietário	CNPJ/CPF: 458.***.***-91 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"			Local do Imóvel	16201-405 - RUA ROQUE CUSTODIO DOS REIS, 478	Quadra: D-08	Lote: 05 PT B	Bairro/Loteamento	RES PORTAL DA PEROLA II	Cidade BIRIGUI	Estado SP	Endereço Entrega	16201-405 - RUA ROQUE CUSTODIO DOS REIS, 478			Bairro Entrega	RES PORTAL DA PEROLA II	
Inscrição	01-10-050-0005	IdFísico 41609	Situação: Ativo																						
Proprietário	CNPJ/CPF: 458.***.***-91 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"																								
Local do Imóvel	16201-405 - RUA ROQUE CUSTODIO DOS REIS, 478	Quadra: D-08	Lote: 05 PT B																						
Bairro/Loteamento	RES PORTAL DA PEROLA II	Cidade BIRIGUI	Estado SP																						
Endereço Entrega	16201-405 - RUA ROQUE CUSTODIO DOS REIS, 478																								
Bairro Entrega	RES PORTAL DA PEROLA II																								
Exercício de Lançamento 2025 Área Terreno 127.00 Área Edificada 65.02 Quadra Imóvel D-08 Lote Imóvel 05 PT B																									

4 DAS VISTORIAS E DILIGÊNCIAS

As vistorias apontaram, em conformidade com o cadastro na municipalidade, que o terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário e parte do Lote 05 da Quadra D-8, tem formato retangular, dimensões 5,00 x 25,40 metros, perfazendo uma área total de **127,00 m²**, sendo praticamente plano.

Sobre o terreno que constitui o imóvel avaliando encontra-se construída edificação térrea com característica residencial, atualmente servindo como depósito para pequena indústria localizada ao lado, que assim pode ser descrita:

Construção

Construção padrão simples, em alvenaria, com área total de **65,02 m²**, constituída por: Garagem, Sala, Cozinha e Copa conjugadas, Banheiro e dois Dormitórios, mais Área de Serviços coberta no corredor lateral. Forro em laje. Piso cerâmico.

Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento.

Edificação com idade estimada entre 10 e 20 anos com situação geral podendo ser considerada regular no que se refere à conservação e manutenção, com necessidade de reparos de para saneamento de pequenos danos.

5

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O Imóvel possui portões social e de garagem em chapa de ferro. Está servido por pavimentação asfáltica, passeio público, 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. A região onde se situa pode ser considerada predominantemente residencial e possui alta taxa de ocupação.

4

AVALIAÇÃO

PARÂMETROS E 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

Rua Roque Custódio dos Reis, 478, bairro Residencial

Portal da Pérola II, cidade de Birigui/SP, objeto da

Matrícula 76.972 do CRI de Birigui

(A) TERRENO

Área do terreno: 127,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terrenos no local, na região do imóvel avaliando: R\$ 320,00 / m²

Valor do terreno constituído no imóvel avaliando:

R\$ 320,00 / m² x 127,00 m²

R\$ 41.000,00 Quarenta e um mil reais

(B) EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação residencial > 65,02 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.850,00 / m²

(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R&N novembro de 2.025)

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

obsolescência física 30% **obsolescência funcional**: 20%

obsolescência econômica: 0%

V_{edificação principal} = (65,02 m² x 1.850,00/m² - D=50%)

V_{edificação principal} = **R\$ 61.000,00**, Sessenta e um mil reais

(C) VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL

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

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 102.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e dois 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 AVALIANDO

Imóvel constituído no endereço

Rua Roque Custódio dos Reis, 478, bairro Residencial Portal da Pérola II, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 76.972 do CRI de Birigui

VALOR AVALIADO - R\$ 102.000,00

Valor por extenso: Cento e dois mil reais



PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 50%

Imóvel constituído no endereço

Rua Roque Custódio dos Reis, 478, bairro Residencial Portal da Pérola II, cidade de Birigui/SP, objeto da Matrícula 76.972 do CRI de Birigui

PARTE IDEAL - R\$ 51.000,00

Valor por extenso: Cinquenta e um mil reais

6

REFERÊNCIAS

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

laudo finalizado em 10 páginas

Birigui, 20 de dezembro de 2025



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial