

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

PROCESSO DIGITAL

0000068-44.2022.8.26.0077

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO**

REQUERENTES

LUCAS DIAS ASTOLPHI E OUTRO

REQUERIDOS

ANDREZA ELVIRA COLONTONI BRITO E OUTRO

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse
Processo, respeitosamente venho reapresentar à V.Excia.
o *Lauda Técnico de Avaliação* em dezessete páginas
conforme determinação de fls. 1.369, mantendo os dados e
parâmetros já estabelecidos à época quando foi desenvolvido a
avaliação, ou seja, mesma data.

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

Birigui, 28 de março de 2025

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

0000068-44.2022.8.26.0077

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO**

REQUERENTES

LUCAS DIAS ASTOLPHI E OUTRO

REQUERIDOS

ANDREZA ELVIRA COLONTONI BRITO E OUTRO

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



Realização de diligências necessárias, com vistorias no imóvel constituído na **Matrícula 56.763** do CRI de Birigui/SP, localizada no endereço Rua Ambrósio Frigério, s/n, cidade de Birigui/SP, com área de terreno indicada de 25.530,00 m² e área construída (municipalidade) de 372,58 m², visando sua caracterização e avaliação.

2

PRELIMINARES RELEVANTES

À partir de despacho de fls. 1239, a Douta Juíza de Direito designou este Perito Judicial para trabalho pericial visando a caracterização e avaliação do imóvel da **Matrícula 56.763** do CRI de Birigui, apontado com área de 25.530,00 m².

Na data atual, este imóvel possui a totalidade de sua área dentro do perímetro urbano da cidade de Birigui e deverá ter sua uma avaliação desenvolvida sob metodologia e parâmetros concernentes à “avaliação de áreas de terras não urbanizadas localizadas dentro do perímetro urbano, passíveis de urbanização”.

3

METODOLOGIA BÁSICA APLICADA À AVALIAÇÃO

metodologia para
avaliação de áreas de terras não urbanizadas dentro do
perímetro urbano, passíveis de urbanização



Inicialmente serão realizadas diligências na municipalidade com vistas às informações cadastrais do imóvel avaliando, em específico área de terreno e áreas edificadas.

A seguir, realização de vistorias no Imóvel objeto deste mandado judicial.



Após as vistorias no local e diligências necessárias sobre o entorno territorial do imóvel, se procederá a um Método comparativo direto de avaliação o qual consistirá basicamente na Pesquisa em Birigui do valor de mercado para o metro quadrado quando aplicado a terrenos urbanizados localizados próximos ao Imóvel avaliando (adjacências), visando neste primeiro instante detectar o valor do metro quadrado de lotes de áreas já urbanizadas na região.

Pesquisa de opiniões – consultados (outubro de 2024)
Imobiliária Solar
Imobiliária Gajardoni
Haddad Imóveis
Líder Imóveis
Imobiliária Eldorado

Na 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, será aplicado ao final, 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 2024).



Paralelamente à pesquisa de preços do m² de área urbanizada na região da Matrícula avalianda, proceder-se-a uma modelagem (simulações) para apontamento de uma porcentagem de aproveitamento de lotes na implantação de urbanização loteada na matrícula avalianda (considerando inclusive áreas verdes e institucionais).

A este número de metros quadrados aproveitáveis para lotes dentro da Matrícula avalianda, multiplica-se o valor médio do metro quadrado na região para lotes urbanizados, sendo que do resultado encontrado deduzir-se-a porcentagem estimada de investimento em infraestrutura e outros custos que teria que ser dispendida pelo proprietário na implantação do mesmo e taxa aplicável de BDI, chegando-se então ao valor próximo do real para a matrícula como um todo e assim para o metro quadrado tal qual está hoje configurado, ou seja, sem urbanização.

Como consideração necessária, informamos que para se chegar ao índice de aproveitamento na Matrícula avalianda foram feitas simulações de implantação de lotes na área, levando-se em conta todo seu entorno e infraestrutura existente. Ressalte-se, finalmente, que o valor de investimento em infraestrutura e do BDI é estimativo e foi obtido em empresas incorporadoras e realizadoras de Loteamentos.



Ao final, a metodologia apontará o valor indicado para a Matrícula avalianda e considerará em soma a este as benfeitorias diligenciadas se houver, chegando ao valor final indicando a parte ideal correlata.

metodologia para avaliação de benfeitorias e ou edificações

Para as edificações, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSI) 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.

4

VISTORIAS E DILIGÊNCIAS

RESULTADO

A documental nos autos

Como documental nos Autos, podemos destacar, com referência ao imóvel objeto:

Cadastro na municipalidade, número 04-04-014-0019

	PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI			
	R OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6157			
Secretaria de Tributação e Fiscalização				
Inscrição	04-04-014-0019	IdFísico 23613	Situação: Ativo	
Proprietário	CNPJ/CPF: 22.***.***-96 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"			
Compromissário	"PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"			
Local do Imóvel	16200-830 - R AMBROSIO FRIGERIO,			
Bairro/Loteamento	PAT SANTO ANTONIO	Quadra: 17	Lote:	
Endereço Entrega	16203-059 - AV JOSE AGOSTINHO ROSSI, 999	COND AROEIRAS CS 60 SL 1		
Bairro Entrega	PARQUE RES PINHEIROS	Cidade BIRIGUI	Estado SP	
Exercício de Lançamento	2024			
Área Terreno	25530.00			
Área Edificada	372.58			
Quadra Imóvel	17			
Lote Imóvel				



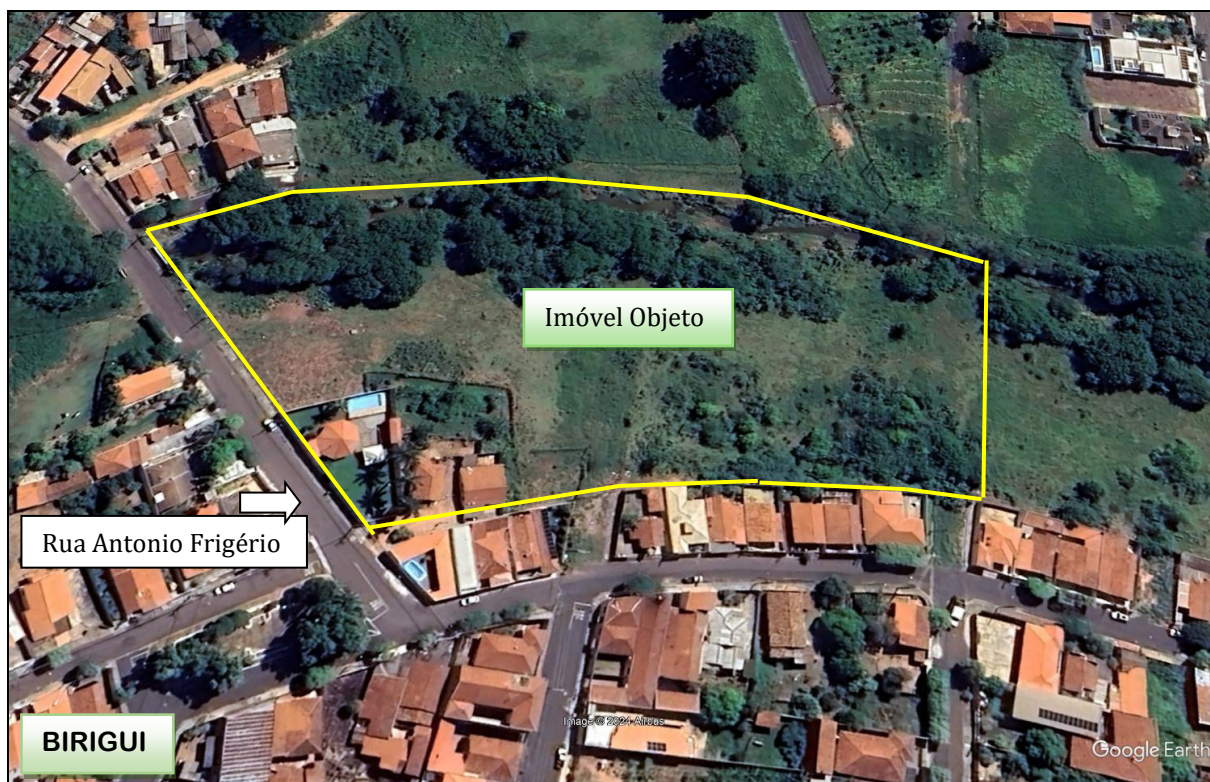
Área retificada para 25.530,00 m², AV-1

A partir das vistorias, ocorridas no dia e horário devidamente publicados, com a presença de representantes dos Requeridos, podemos caracterizar o imóvel objeto no território, como descrito a seguir.

localização macro, cidade de Birigui/SP



localização no detalhe, cidade de Birigui/SP



fotos no imóvel objeto avaliando



fotos no imóvel objeto avaliando



edificações existentes



1

Clube de lazer, com quiosque, piscina tipo biribol, churrascaria, sanitários, piso em concreto magro, área gramada, plantas, bom estado de conservação e manutenção, área edificada 190 m².

2

Duas casas em alvenaria, cobertura em telhas cerâmicas, péssimo estado de conservação e manutenção, área edificada 185,00 m².

caracterização geral do imóvel objeto



Área de terras, com topografia ondulada, situada dentro do perímetro urbano de Birigui/SP, não loteada, com toda a infraestrutura de melhoramentos públicos acessível (abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, pavimentação asfáltica, proximidade a transporte coletivo, escolas e hospital). Possui declividade sentido córrego Parpinelli (uma de suas divisas) igual à 7%. Atualmente apresenta-se em estado aparente de abandono, em terra/grama/mato. Acesso ao imóvel objeto pode ser feito pelas Ruas Ambrósio Frigério ou Vicente Giampietro.

5

AVALIAÇÃO

PARÂMETROS E RESULTADO

conforme Metodologia explicitada neste Laudo, tópico 3



DO TERRENO

QUE CONSTITUI A MATRÍCULA AVALIANDA

Inicialmente, reiteramos que a pesquisa de opiniões para valor médio do metro quadrado de terrenos urbanizados em bairros adjacentes à Matrícula avalianda, ocorreu conforme metodologia indicada neste Laudo e as fontes abaixo indicadas, sendo o resultado apontado na tabela que segue:

Pesquisa do valor médio do metro quadrado urbanizado na região
Da Pesquisa realizada visando obter o preço médio do metro quadrado de terrenos urbanizados na região ampliada da Matrícula avalianda, temos o seguinte cenário:

INDICAÇÃO PARA A PESQUISA



**DO RESULTADO DA PESQUISA, VIDE METODOLOGIA
FONTES CONSULTADAS** (com conhecimento da região):

Consulta (Outubro/24)	Valor indicado para o preço médio do metro quadrado de <u>terrenos urbanizados</u> na região do imóvel avaliando
Imobiliária Solar	450,00 / m ²
Imobiliária Gajardoni	450,00 / m ²
Haddad Imóveis	450,00 / m ²
Líder Imóveis	400,00 / m ²
Imobiliária Eldorado	500,00 / m ²
Valor médio da Pesquisa	R\$ 450,00 / m ²
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia	R\$ 405,00

Aproveitamento estimativo de área loteável na Matrícula

A seguir, conforme Metodologia explicitada, temos:

Área total da Matrícula avalianda: 25.530,00 m²

Porcentagem estimada de aproveitamento de lotes na implantação de um Loteamento na gleba total avalianda (levando-se em conta a situação atual da área e projeção estimativa de loteamento) > Índice = 50%

Já descontadas na simulação, as porcentagens estimadas de arruamento, áreas verdes e áreas institucionais na área total da matrícula, assim como as áreas molhadas existentes de preservação junto ao córrego.

Indicação média de área loteável na gleba diligencianda

Desta maneira, temos:

Área da Matrícula x porcentagem estimada de aproveitamento para lotes (simulações):

$$25.530,00 \text{ m}^2 \times 50\% = 12.765,00 \text{ m}^2$$

Indicação de valor bruto para a área loteável

A seguir, aplicamos o valor médio do metro quadrado na região na área aproveitável de implementação urbana no local.

Temos assim:

Área aproveitável para urbanização x Valor médio do m² de terrenos no local

$$12.765,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 405,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 5.170.000,00$$

Dedução dos Custos de implantação e loteamento

A seguir, deduzindo a parcela estimada de investimento em infraestrutura na implantação e incorporação de Loteamento (levando-se em consideração a localização da área e sua topografia e também a interface com a infraestrutura da cidade) mais despesas com impostos, elaboração e licenciamento de projetos, mais BDI (lucro incorporadora), que foi estimada em 30%, temos:

Valor bruto – (Despesas operacionais + BDI = 30%)

R\$ 5.170.000,00 – 30% = R\$ 3.619.000,00

Valor da Matrícula segundo metodologia aplicada

Temos então, pela Metodologia aplicada para o cálculo do valor da área que compõem a gleba formada pela Matrícula 56.763, o seguinte resultado:

Valor da gleba = R\$ 3.619.000,00

Valor por metro quadrado (como se encontra) = R\$ 142,00 / m²



DAS BENFEITORIAS

CONSTITUÍDAS NA ÁREA AVALIANDA

1

Clube de lazer, com quiosque, piscina tipo biribol, churrascaria, sanitários, piso em concreto magro, área gramada, plantas, bom estado de conservação e manutenção, área edificada 190 m².

Valor abrangente estimado: R\$ 260.000,00

2

Duas casas em alvenaria, cobertura em telhas cerâmicas, péssimo estado de conservação e manutenção, área edificada 185,00 m².

Valor abrangente estimado: R\$ 210.000,00

Valor das benfeitorias (como se encontra) = R\$ 470.000,00



VALOR FINAL APURADO

Temos então, finalmente:

Valor matrícula objeto = Valor terras + Valor benfeitorias

VALOR DA MATRÍCULA 56.763 = R\$ 4.089.000,00

por extenso: Quatro milhões e oitenta e nove mil reais

6

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 na **Matrícula 56.763** do
CRI de Birigui/SP, localizada no endereço
Rua Ambrósio Frigério, s/n, cidade de Birigui/SP,
com área de terreno indicada de 25.530,00 m²
e área construída (municipalidade) de 372,58 m²

VALOR AVALIADO - R\$ 4.089.000,00

Valor por extenso: Quatro milhões, oitenta e nove mil reais

7

REFERÊNCIAS

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

8

QUESITOS PELOS REQUERIDOS, FLS. 1259/1260

- a) O Município de Birigui e/ou as concessionárias competentes fornecem os serviços públicos de água e esgoto, energia elétrica e iluminação no local em que situado o imóvel?
- b) Qual a distância entre o imóvel e as saídas mais próximas às Rodovias Marechal Rondon e Deputado Roberto Rollemberg?
- c) Qual a distância entre o imóvel e o Centro do Município de Birigui?
- d) Há, nas imediações, escolas (públicas e/ou particulares), hospitais, supermercados, farmácias e postos de saúde e do Corpo de Bombeiros? Sendo positiva (s) a (s) resposta (s), queira o i. Perito indicar as respectivas distâncias.
- e) Qual o valor do metro quadrado da terra nua nas imediações?
- f) Quais imóveis serviram, neste caso, de parâmetro?
- g) Quais os valores das construções que se encontram na área do imóvel (clubes de recreação e duas residências)?
- h) Quais imóveis serviram, em atenção ao quesito imediatamente superior, de parâmetro?

respostas

a

Vide corpo deste Laudo, tópico 4, caracterização do imóvel avaliando e seu entorno.

b

Aproximadamente 400 metros até a Rodovia Roberto Rollemberg e 3.000 metros até a Rodovia Marechal Rondon.

c

Aproximadamente 1.000 metros.

d

Conforme explicitado no corpo do Laudo, sim, os locais citados estão próximos do imóvel avaliando, num raio aproximado de 1.000 metros.

e

Vide corpo deste Laudo, tópico 5, avaliação, parâmetros e resultados.

f

Vide corpo deste Laudo, tópico 3, metodologia básica aplicada na avaliação e tópico 5, avaliação com parâmetros e resultados.

g

Vide corpo deste Laudo, tópico 4, caracterização do imóvel avaliando, seu entorno e benfeitorias existentes.

h

Vide corpo deste Laudo, tópico 3, metodologia básica aplicada na avaliação e tópico 5, avaliação com parâmetros e resultados.

Birigui, 26 de outubro de 2024



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial