

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE BIRIGUI****FORO DE BIRIGUI****1ª VARA CÍVEL**

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0000068-44.2022.8.26.0077**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Lucas Dias Astolpho e outro**
 Requerido: **Andreza Elvira Colontoni Brito e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Íris Daiani Paganini dos Santos Salvador**

Vistos.

Trata-se de impugnação ao Laudo Pericial (fls. 1261/1277, retificado a fls. 1374/1390) e respectiva complementação (fls. 1298/1305) apresentada pelos executados, Andreza Elvira Colontoni Brito e Herminio dos Santos Britos, com fundamento no art. 477, § 1º, do CPC. Em suma, os executados argumentam que o valor atribuído à avaliação encontra-se aquém do real valor de mercado do imóvel, uma vez que o Perito não levou em consideração a viabilidade integral de empreendimento vertical no terreno avaliado, bem como não levou em conta a existência de conjuntos de edifícios residenciais próximos ao imóvel objeto de avaliação, fatos estes que, na afirmação dos executados, elevam sobremaneira o valor do bem. Pedem, assim, que seja atribuído ao imóvel o valor de R\$ 14.175.000,00, baseado no estudo de viabilidade para empreendimento residencial (edifício de apartamentos) no terreno penhorado (fls. 1289/1291 e 1315/1319).

Instada a se manifestar, a parte exequente o fez a fls. 1358/1364.

Determinou-se a retificação no Laudo Pericial, apenas no que tange à área total do imóvel (fl. 1369), o que foi feito pelo Perito a fls. 1374/1390, com manifestação da parte exequente a fl. 1393 e da parte executada a fl. 1396.

Decido.

De início, cumpre apontar que o imóvel avaliado corresponde ao objeto da matrícula nº 56.763 do CRI de Birigui/SP, "localizado no endereço da Rua Ambrósio Frigério, s/n,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BIRIGUI
FORO DE BIRIGUI
1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

cidade de Birigui/SP, com área de terreno indicada de 25.530,00 m² e área construída (municipalidade) de 372,58 m²" (cf. Laudo Pericial de fls. 1374/1390). Ainda consoante o Laudo Pericial, "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".

Por sua vez, a metodologia aplicada para avaliação do bem foi devidamente explicitada no corpo do Laudo, tanto para a avaliação da área de terras não urbanizadas dentro do perímetro urbano, passíveis de urbanização (fls. 1376/1378), quanto para a avaliação das benfeitorias e/ou edificações existentes (fls. 1378/1379).

No que tange especificamente à avaliação da área de terras não urbanizadas dentro do perímetro urbano, passíveis de urbanização, **que foi objeto de impugnação**, aplicou-se o **método comparativo direto de avaliação**, consistente na pesquisa em Birigui do valor de mercado para o metro quadrado quando aplicado a terrenos urbanizados localizados próximos ao imóvel avaliando (adjacências), com vistas detectar o valor do metro quadrado de lotes de áreas já urbanizadas na região, aplicando-se, posteriormente, fator de elasticidade de oferta igual à 0,9. Após, procedeu-se à 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), e, ao número de metros quadrados aproveitáveis, multiplicou-se o valor médio do metro quadrado na região para lotes urbanizados, sendo que do resultado encontrado deduziu-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.

Por seu turno, os executados, em resumo, argumentam que o valor atribuído à avaliação encontra-se aquém do real valor de mercado do imóvel, uma vez que o Perito não levou em consideração a viabilidade integral de empreendimento vertical no terreno avaliado, bem como não levou em conta a existência de conjuntos de edifícios residenciais próximos ao imóvel objeto de avaliação, fatos estes que, na afirmação dos executados, elevam sobremaneira o valor do bem.

Não obstante, a impugnação apresentada não tem o condão de infirmar o trabalho realizado pelo *expert*.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BIRIGUI
FORO DE BIRIGUI
1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Com efeito, nos termo do item 9.5.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo¹, o método comparativo direto de avaliação, utilizado pelo Perito em seu Laudo, é a regra a ser seguida, cabendo a utilização do método involutivo (como pretendido pelos executados) somente quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto.

In casu, o método utilizado pelo perito é o adequado, uma vez que havia elementos comparativos suficientes à realização da avaliação, e "a perícia tinha por objeto definir o atual valor de mercado do bem, independentemente de hipotéticas projeções de incorporação imobiliária para implantação de loteamento, que levem em consideração cenários para a execução e comercialização das unidades autônomas, que podem nunca vir a existir" (Agravado de Instrumento nº 2283188-72.202.8.26.0000, Relator Milton Carvalho, j. em 04.02.2021 pela 36ª Câmara de Direito Privado).

De fato, a "Análise de Valor Comercial de Terreno" e a "Análise de Viabilidade para Empreendimento Residencial – Edifício de Apartamentos" juntadas a fls. 1352/1353 e 1354/1355, respectivamente, trazem um valor para o terreno levando-se em conta, unicamente, a hipótese – que pode nunca vir a acontecer - de implantação de empreendimento residencial na modalidade de edifício de apartamentos (**método involutivo vertical², que, como dito alhures, é utilizado subsidiariamente e não é aplicável ao caso concreto**), cenário mais favorável e que retorna valores bem superiores para o terreno avaliado, sem levar em consideração que, segundo consta no Laudo Pericial, a grande maioria dos lotes adjacentes não são de edifícios de apartamentos. Aliás, os próprios executados trouxeram a informação de que existem apenas dois empreendimentos desse tipo nas imediações do terreno que foi objeto de avaliação, um a 600 metros de distância e outro a 700 metros de distância.

Ante o exposto, **REJEITO** a impugnação apresentada pelos executados e, por conseguinte, **HOMOLOGO** a avaliação feita pelo *expert* a fls. 1261/1277, retificada a fls. 1374/1390 e complementada a fls. 1298/1305, a fim de atribuir ao imóvel objeto da matrícula nº 56.763 do CRI de Birigui/SP o valor total de **R\$ 4.089.000,00 (quatro milhões, oitenta e nove mil reais)**, para 26/10/2024, sendo R\$ 3.619.000,00 (três milhões, seiscentos e dezenove mil reais) para o terreno e R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais) para as benfeitorias.

¹ Disponível em: <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1545075782-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>

² Consoante item 9.5.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BIRIGUI

FORO DE BIRIGUI

1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

No mais, manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento.

Intime-se.

Birigui, 16 de abril de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**