

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 apresentar à V.Excia.,
conforme determinado em vosso despacho de fls. 1294,
meus esclarecimentos pertinentes à petição pelos Requeridos
a posteriori da juntada do *Lauda Técnico de Avaliação*
às fls. 1261/1277

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

Birigui, 29 de novembro de 2024

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072
Perito Judicial

ESCLARECIMENTOS PERITO JUDICIAL

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

SÍNTESE QUALIFICADA DO TRÂMITE, referência: trabalho pericial designado



De acordo com o honroso Mandado Judicial, este Perito Judicial foi designado para trabalho pericial que tinha o seguinte objeto:

objeto



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 24.778,806 m² e área construída (municipalidade) de 372,58 m², visando sua caracterização e avaliação.



O trabalho pericial foi desenvolvido e o resultado em Laudo Técnico foi juntado às fls. 1261/1277.



Os Autores peticionaram, fls. 1288, em concordância com o Laudo apresentado.



Às fls. 1289/1293, os Requeridos juntam petição e parecer (análise de viabilidade) por profissional arquiteto, divergindo do resultado do Laudo Pericial deste Perito.



Às fls. 1292, a Douta Juíza de Direito solicita deste Perito Judicial, esclarecimentos acerca da petição pelos Requeridos.

Esta é a síntese qualificada do trâmite neste Processo, no que se refere ao trabalho pericial designado a este Perito Judicial.

2

ESCLARECIMENTOS PELO PERITO JUDICIAL

esclarecimento inicial UM

Inicialmente, este Perito Judicial esclarece que o trabalho pericial foi desenvolvido sob Metodologia explicitada no corpo do Laudo juntado, com clara indicação de parâmetros, sempre visando a justa interpretação da situação caracterizada e a final percepção do valor ideal à gleba avalianda, reiteramos, encravada no perímetro urbano, porém não urbanizada.

Esclarecimento inicial DOIS

A petição pelos Requeridos anexa Análise de Viabilidade por profissional Arquiteto, mas também coloca quesitos a serem respondidos pelo Perito Judicial. Assim, estes esclarecimentos, inicialmente irão se ater ao documento pelo Assistente, para após, responder aos quesitos apresentados.

esclarecimento TRÊS

É extremamente importante esclarecer que este trabalho pericial é de avaliação de uma área de terras não urbanizada encravada dentro do perímetro urbano, ou seja, não deve ser confundido com a avaliação do metro quadrado de terrenos urbanizados, nem tampouco com o preço de possíveis apartamentos que supostamente poderiam ser construídos no local.

esclarecimento QUATRO

refere-se à Análise de Viabilidade apresentada

A análise de viabilidade apresentada pelos Requeridos, fls. 1292/193, aponta três situações que iremos analisar separadamente:

(a) Estabelece que na área avalianda, reiteramos, não urbanizada, seriam construídos 384 Apartamentos com área de 55 m² privativa cada um. Com base neste parâmetro, fixam um valor de venda final e indicam que “pelo mercado”, o proprietário fica com 15% dos valores auferidos pela venda.

Esclarecemos: Não há qualquer projeto para implementação de apartamentos no local e a indicação aleatória apresentada, desconhece escala, porque vincula “um número de apartamentos vendidos” à “um lucro supostamente auferido” sem indicar o tempo para tal acontecimento. Ou seja, se o analista quisesse, poderia triplicar o suposto lucro auferido, fazendo contas contas com o triplo de apartamentos.

(b) Estabelece um parcelamento do solo, aqui analisando como analisou este Perito Judicial que explicitou este ponto em sua Metodologia. Neste contexto, chega ao mesmo número que este Perito Judicial apontou, qual seja, aproveitamento de 50% da área avalianda. A diferença nos resultados, é que o analista arquiteto, simplesmente “multiplicou” a área dita aproveitada por um valor de metro quadrado na região não justificado, sem levar em consideração que um parcelamento de solo implica em diversas despesas correlatas, tal como: *valor estimado de investimento em infraestrutura e outros custos que teria que ser dispendida pelo proprietário na implantação do mesmo e taxa aplicável de BDI*.

(c) Aponta uma situação de desmembramento de Lotes na área avalianda, com geração de Lotes somente para as ruas existentes ao redor. Neste caso, que em tese a lei não permite, porque se trata de uma situação igual a anterior, ou seja, parcelamento do solo em Loteamento aprovado, o analista simplesmente “multiplica” uma área dita aproveitável, por um valor do metro quadrado, que estranhamente é diferente do apresentado na conjectura anterior, mas também não justificado.

Em resumo, as três simulações desenvolvidas pelo Analista Arquiteto, foram parametrizadas por números sem fonte ou escala e justamente por isto, apontam para situações diferentes de valor auferido pelo proprietário, indo de 6,310 à 12,069 milhões.

esclarecimento CINCO

quesitos apresentados pelos Requeridos

Os Requeridos apresentaram quesitos a saber:

- (1) Fora do prazo dado pela Douta Juíza, fls. 1259/1260.
- (2) Quesitos complementares, fls. 1289/1291.

Este Perito Judicial, no que se refere aos quesitos apresentados pelos Requeridos fora do prazo estipulado pela Douta Juíza (15 dias), já respondeu em seu Laudo à estes quesitos de fls. 1259/1260, vide corpo do Processo, fls. 1276/1277.

No que se refere aos novos quesitos, seguem as respostas:

- a) Vossa Senhoria, ao esclarecer a metodologia para avaliação, consignou que o imóvel objeto de discussão retrata, transcrevo: “(...) área de terras não urbanizadas dentro do perímetro urbano, passíveis de urbanização”, ao que conclui ser necessária uma, cito: “(...) 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)”. Isto dito, Vossa Senhoria considerou que, para bem avaliar o imóvel, em decorrência de suas características peculiares (grande dimensão e localização integralmente urbana), deve-se projetar o valor de mercado considerando a destinação do imóvel, atrelando, portanto, à realização de empreendimentos imobiliários. Assim sendo, questiona-se, é possível a vinculação da avaliação a tipos distintos de parcelamento do solo urbano?
- b) Considerando como evidente a viabilidade de adoção, ainda que hipoteticamente, de outros empreendimentos imobiliários – v. documento técnico acostado, assinado por **JDG ARQUITETURA e PLANEJAMENTO URBANO** – à espécie, Vossa Senhoria, em se tratando do simples desdobro e/ou desmembramento da área em questão, admite como possível a obtenção do VGV¹ de R\$ 6.310.692,00 (seis milhões e trezentos e dez mil e seiscentos e noventa e dois reais)?
- c) Mais, admitido o parcelamento do solo urbano como proposto por Vossa Senhoria, considerando a existência da Lei Municipal nº. 4.949/2007, **em anexo**, a porcentagem de gastos estimados para a implementação do empreendimento não deve ser reduzida?
- d) Sendo positiva a resposta ao quesito imediatamente anterior, qual a nova porcentagem admitida como sendo a correta?
- e) Vossa Senhoria, em atenção ao documento técnico denominado ‘Análise de Viabilidade’, que segue **em anexo**, admite como sendo correta a estimativa de, em se tratando de loteamento do solo urbano (empreendimento misto), R\$ 5.106.500,00 (cinco milhões e cento e seis mil e quinhentos reais), à título de lucro líquido (VGV – 20% = R\$ 5.106.500,00)?
- f) Admitida a variabilidade de empreendimentos imobiliários, Vossa Senhoria, em atenção ao documento mencionado no quesito imediatamente anterior, tem como possível, analisadas as características do imóvel objeto de discussão, a viabilidade de empreendimento imobiliário vertical?
- g) Sendo positiva a resposta do quesito imediatamente anterior, Vossa Senhoria concorda que, a partir dos dados contidos no documento técnico citado, a média das porcentagens destinadas aos proprietários dos terrenos (“terreneiros”) é a de 15% (quinze por cento)?
- h) Em derradeiro, no que diz respeito ao Clube de Recreação edificado, em atenção aos parâmetros – imóveis similares – elencados pelo assistente técnico, Vossa Senhoria admite como sendo possível a atribuição de novo valor à edificação em comento?

(a) resposta

Para a avaliação da área objeto, entende este Perito Judicial, dado sua situação caracterizada atual, seu valor de mercado deve ser inferido no retrato da situação caracterizada em seu entorno, qual seja, parcelamento do solo por implantação de Loteamento. Qualquer outra “simulação” implicaria em inexistência de escala que apontasse valor certo para a área. Explicamos: simular a implementação de apartamentos no local pode implicar em projetar 384 (como fez o analista) ou 1.000 apartamentos.

(b) resposta

Todos os comentários e esclarecimentos sobre o Estudo de Viabilidade apresentado pelos Requeridos aos Autos, foram objeto do tópico anterior neste Laudo Complementar, vide esclarecimento QUATRO.

(c) (d) resposta

Não há Lei Municipal 4949/2007 anexa. Salvo engano, pesquisa feita na internet, apontou para uma Lei com este número na cidade de Cuiabá, Mato Grosso.

(e) (f) (g) resposta

Todos os comentários e esclarecimentos sobre o Estudo de Viabilidade apresentado pelos Requeridos aos Autos, foram objeto do tópico anterior neste Laudo Complementar, vide esclarecimento QUATRO.

(h) resposta

A avaliação das benfeitorias existentes foram objeto do Laudo apresentado por este Perito Judicial.

3

CONCLUSÃO

Dados os esclarecimentos apontados neste Laudo Complementar, mantemos o Laudo Pericial de Avaliação de fls. 1261/1277, em escopo e resultado.

Birigui, 28 de novembro de 2024



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072

Perito Judicial