

**Excelentíssima Sra.
Doutora Juíza de Direito da
Terceira Vara Cível de**

BIRIGUI

PROCESSO DIGITAL

0002010-29.2013.8.26.0077

EXECUÇÃO DE ALIMENTOS

VALOR DA EXECUÇÃO - CÁLCULO - ATUALIZAÇÃO

REQUERENTES

DAIANE CRISTINA DA SILVA INACIO E OUTROS

REQUERIDOS

GERSON CREPALDI INACIO

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar o Laudo Técnico Pericial em 25 páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia que seja comunicada a Defensoria Pública referente ao trabalho desenvolvido, visando a liberação dos honorários já empenhados conforme fls. 823.

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

Birigui, 20 de março de 2026

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PROCESSO DIGITAL

0002010-29.2013.8.26.0077

EXECUÇÃO DE ALIMENTOS

VALOR DA EXECUÇÃO - CÁLCULO - ATUALIZAÇÃO

REQUERENTES

DAIANE CRISTINA DA SILVA INACIO E OUTROS

REQUERIDOS

GERSON CREPALDI INACIO

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

Diligências necessárias e vistorias nos imóveis abaixo descritos, visando caracterização e avaliação dos dois, com indicação a posteriori de valor de parte dos mesmos, conforme Termo de Penhora de fls. 509. Ainda, dar resposta a possíveis quesitos pelas partes.

1 Matrícula 31.858, CRI de Birigui, imóvel de endereço Rua Manoel Lopes Olmo, 165, bairro Jandaia II, Birigui/SP

2 Matrícula 20.123, CRI de Birigui, imóvel de endereço Avenida Cidade Jardim, 1316, bairro C. Jardim, Birigui/SP

2

METODOLOGIA BÁSICA

APLICADA À AVALIAÇÃO

(a) na 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 março de 2026).

(b) na 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, RESULTADO****Matrícula 31.858****Imóvel de endereço****Rua Manoel Lopes Olmo, 165, bairro Jandaia II, Birigui/SP**

1 LOCALIZAÇÃO



2 DOCUMENTAL DO IMÓVEL NA 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>02-05-098-0025</td> <td>IdFísico</td> <td>44333</td> <td>Situação:</td> <td>Ativo</td> </tr> <tr> <td>Proprietário</td> <td colspan="5">CNPJ/CPF: 421.***-68 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"</td> </tr> <tr> <td>Compromissário</td> <td colspan="5">"PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"</td> </tr> <tr> <td>Local do Imóvel</td> <td colspan="5">16203-615 - RUA MANUEL LOPES OLMO, 165</td> </tr> <tr> <td>Bairro/Loteamento</td> <td>JANDAIA II RES PARQUE</td> <td>Quadra:</td> <td>I</td> <td>Lote:</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>Endereço Entrega</td> <td colspan="5">16203-615 - RUA MANUEL LOPES OLMO, 165</td> </tr> <tr> <td>Bairro Entrega</td> <td>JANDAIA II RES PARQUE</td> <td>Cidade</td> <td>BIRIGUI</td> <td>Estado</td> <td>SP</td> </tr> </table>				Inscrição	02-05-098-0025	IdFísico	44333	Situação:	Ativo	Proprietário	CNPJ/CPF: 421.***-68 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"					Compromissário	"PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"					Local do Imóvel	16203-615 - RUA MANUEL LOPES OLMO, 165					Bairro/Loteamento	JANDAIA II RES PARQUE	Quadra:	I	Lote:	16	Endereço Entrega	16203-615 - RUA MANUEL LOPES OLMO, 165					Bairro Entrega	JANDAIA II RES PARQUE	Cidade	BIRIGUI	Estado
Inscrição	02-05-098-0025	IdFísico	44333	Situação:	Ativo																																								
Proprietário	CNPJ/CPF: 421.***-68 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"																																												
Compromissário	"PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"																																												
Local do Imóvel	16203-615 - RUA MANUEL LOPES OLMO, 165																																												
Bairro/Loteamento	JANDAIA II RES PARQUE	Quadra:	I	Lote:	16																																								
Endereço Entrega	16203-615 - RUA MANUEL LOPES OLMO, 165																																												
Bairro Entrega	JANDAIA II RES PARQUE	Cidade	BIRIGUI	Estado	SP																																								
<table border="0"> <tr> <td>Exercício de Lançamento</td> <td>2026</td> </tr> <tr> <td>Área Terreno</td> <td>250.00</td> </tr> <tr> <td>Área Edificada</td> <td>133.94</td> </tr> <tr> <td>Quadra Imóvel</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Lote Imóvel</td> <td>16</td> </tr> </table>						Exercício de Lançamento	2026	Área Terreno	250.00	Área Edificada	133.94	Quadra Imóvel	I	Lote Imóvel	16																														
Exercício de Lançamento	2026																																												
Área Terreno	250.00																																												
Área Edificada	133.94																																												
Quadra Imóvel	I																																												
Lote Imóvel	16																																												

3 CARACTERIZAÇÃO

As vistorias apontaram, em conformidade com o cadastro na municipalidade, que o terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário do Lote 16 da Quadra I, tem formato retangular, dimensões 10,00 X 25,00 metros, perfazendo uma área total de **250,00 m²**, sendo praticamente plano.

Sobre o terreno que constitui o imóvel avaliando encontra-se construída edificação em dois pisos (sobrado) com característica residencial, que assim pode ser descrita:

Construção

Construção padrão simples, em alvenaria, com área total de **133,94 m²**, constituída por: Pequena Varanda (Hall) frontal, com ambiente de Depósito anexo, Banheiro, quatro ambientes de Dormitório, estando um em reforma (parede aberta), ampla Varanda coberta (aberta) aos fundos, funcionando como área de lazer, Cozinha e Copa com balcão. Forro em laje em parte da edificação. Piso cerâmico. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento. Edificação com idade estimada entre 20 e 30 anos com situação geral podendo ser considerada regular no que se refere à conservação e manutenção.

Outras informações sobre o Imóvel Avaliando

O Imóvel possui portões social e para autos, em ferro. Está servido em entorno por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. A região onde se situa o imóvel avaliando pode ser considerada predominantemente residencial e possui alta taxa de ocupação.

Fotos no imóvel avaliando







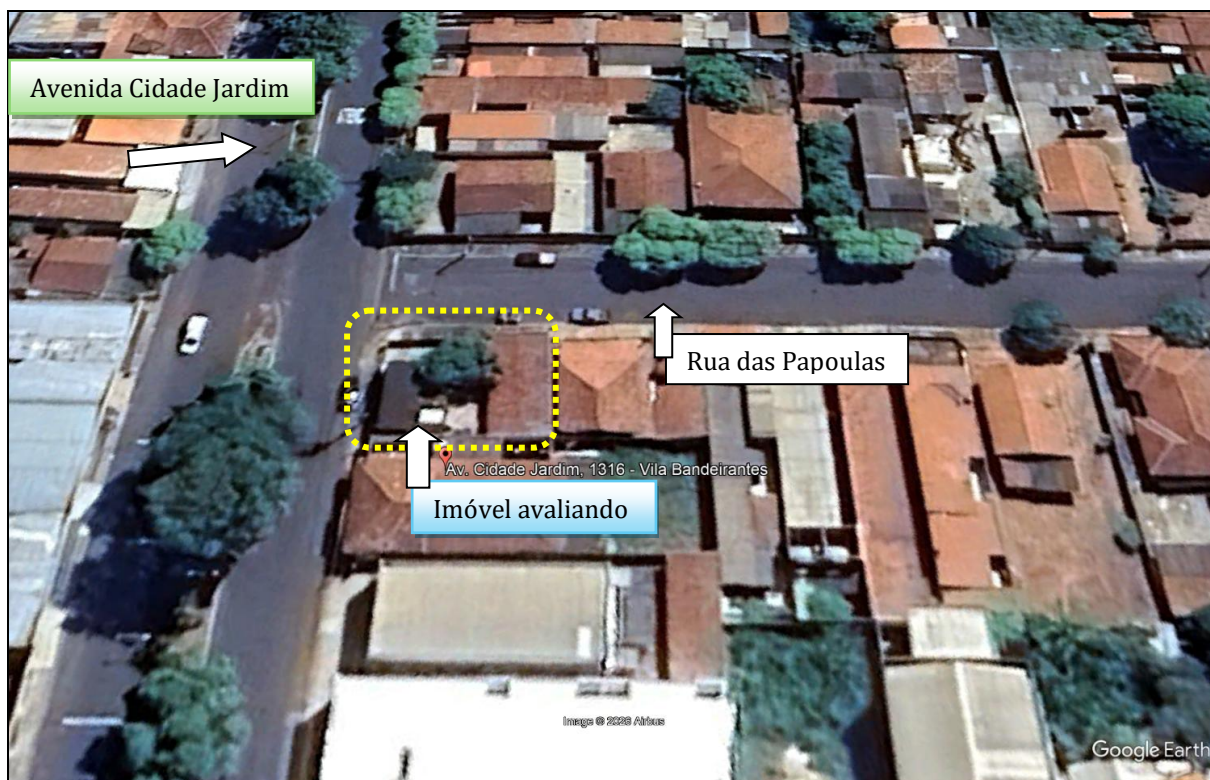




B Matrícula 20.123

Imóvel de endereço
Avenida Cidade Jardim, 1316, bairro C. Jardim, Birigui/SP

1 LOCALIZAÇÃO



2 DOCUMENTAL DO IMÓVEL NA MUNICIPALIDADE

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI RUA OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6157 Secretaria de Tributação e Fiscalização	
Inscrição	02-04-031-0014 IdFísico 12299 Situação: Ativo
Proprietário	CNP.J/CPF: 556.***.***-49 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"
Local do Imóvel	16203-124 - AVENIDA CIDADE JARDIM, 1316
Bairro/Loteamento	CIDADE JARDIM Quadra: A-08 Lote: 01 PT
Endereço Entrega	16203-124 - AVENIDA CIDADE JARDIM, 1316
Bairro Entrega	CIDADE JARDIM Cidade: BIRIGUI Estado: SP
Exercício de Lançamento	2026
Área Terreno	180.00
Área Edificada	108.36
Quadra Imóvel	A-08
Lote Imóvel	01 PT

3 CARACTERIZAÇÃO

As vistorias apontaram, em conformidade com o cadastro na municipalidade, que o terreno que constitui o Imóvel avaliando é originário de parte do Lote 01 da Quadra A-08, tem formato retangular, é de esquina, possuindo dimensões 10,00 X 18,00 metros, perfazendo uma área total de **180,00 m²**, sendo praticamente plano.

Sobre o terreno que constitui o imóvel avaliando encontram-se construídas duas edificações com característica residencial, que assim podem ser descrita:

Construções área total **108,36 m²**

Aos fundos (relação com frente para a Avenida Cidade Jardim), construção padrão simples, em alvenaria, residência, constituída por: pequena Varanda frontal, Cozinha e Copa conjugadas, Sala, dois Dormitórios e Banheiro, Forro em PVC, piso cerâmico. Cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.

Frontalmente, edificação sem uso aparente, com 3 ambientes mais Banheiro, piso em concreto, sem forro, cobertura em telhas de fibrocimento.

Instalações hidráulicas e elétricas em aparente normal funcionamento.

Edificações com idade estimada entre 20 e 30 anos com situação geral podendo ser considerada regular na residência e ruim na edificação de frente, no que se refere à conservação e manutenção.

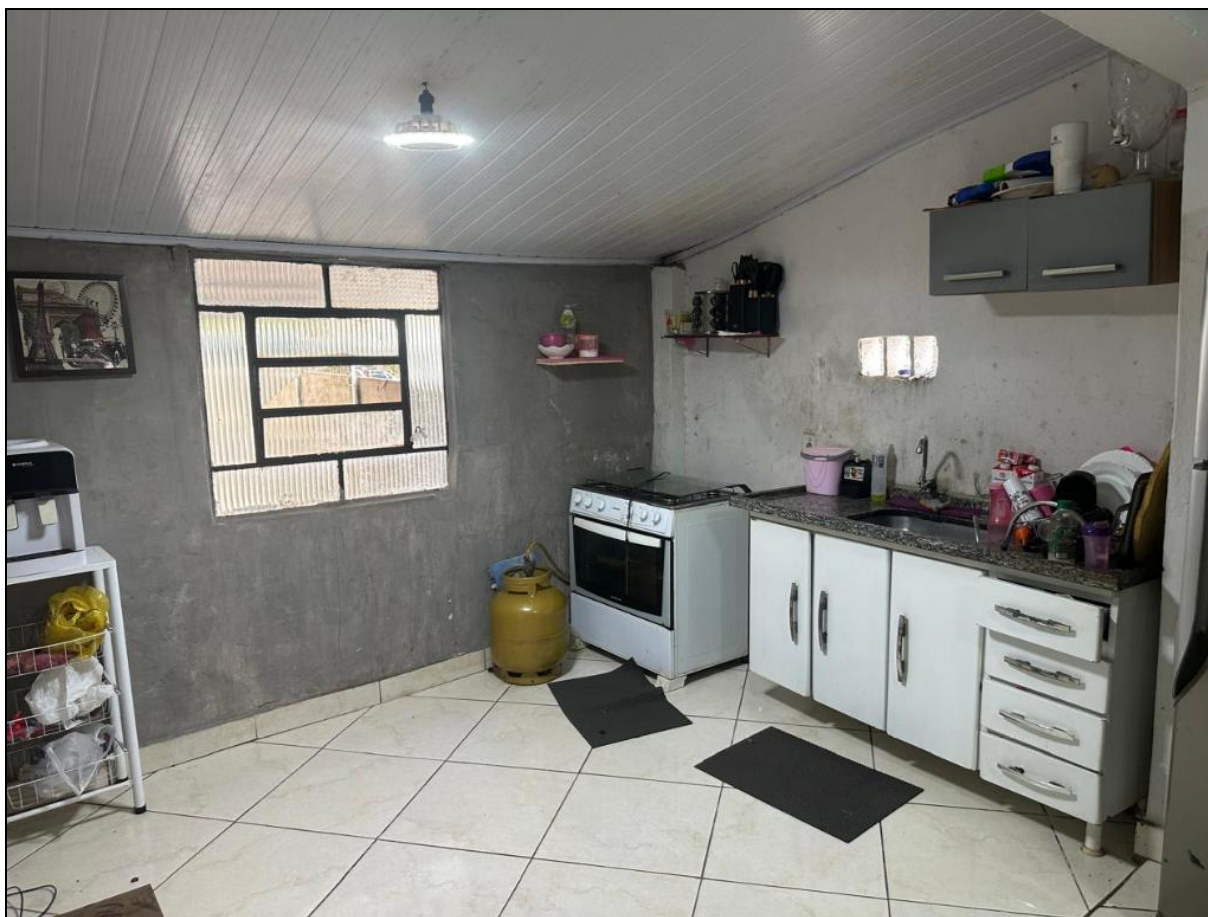
Outras informações sobre o Imóvel Avaliando

O Imóvel está servido em entorno por pavimentação asfáltica, passeio público, guia e sarjeta, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo.

A região onde se situa o imóvel avaliando pode ser considerada predominantemente residencial e possui alta taxa de ocupação.

Fotos no imóvel avaliando











4

AVALIAÇÃO

PARÂMETROS E RESULTADO

A partir da Metodologia Básica descrita no tópico 2 deste Laudo Técnico, temos o seguinte resultado, levando-se em consideração a situação atual dos imóveis avaliandos:

A Matrícula 31.858

Imóvel de endereço
Rua Manoel Lopes Olmo, 165, bairro Jandaia II, Birigui/SP

(A) TERRENO

Área do terreno: 250,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terrenos, a vista, na região do imóvel avaliando	
Consulta (março.26)	valor sugerido compra a vista
Imobiliária Solar	400,00
Fênix Imóveis	400,00
Haddad Imóveis	350,00
Lider Imóveis	400,00
Cedro Imobiliária	400,00
Valor médio da Pesquisa	R\$ 390,00 / m ²
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia	R\$ 350,00 / m ²

Valor aplicado médio do metro quadrado de terrenos no local, na região do imóvel avaliando: R\$ 350,00 / m²

Valor do terreno constituído no imóvel avaliando:

R\$ 250,00 / m² x 350,00 m²

R\$ 88.000,00 Oitenta e oito mil reais

(B) EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificação residencial > 133,94 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.650,00 / m²
(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R₈N janeiro de 2.026)

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

obsolescência física 35% **obsolescência funcional**: 15%

V_{edificação principal} = (133,94 m² x 1.650,00/m² - D=50%)

V_{edificação principal} = **R\$ 110.000,00**, Cento e dez 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\$ 198.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e noventa e oito mil reais

B Matrícula 20.123

Imóvel de endereço

Avenida Cidade Jardim, 1316, bairro C. Jardim, Birigui/SP

(A) TERRENO

Área do terreno: 180,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terrenos, Rua Padre Geraldo Goseling, entre a Rua Nilo Peçanha e Avenida João Cernack	
Consulta (março.26)	valor sugerido compra a vista
Imobiliária Solar	550,00
Fênix Imóveis	600,00
Haddad Imóveis	600,00
Lider Imóveis	500,00
Cedro Imobiliária	600,00
Valor médio da Pesquisa	R\$ 570,00 / m ²
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia	R\$ 510,00 / m ²

Valor aplicado médio do metro quadrado de terrenos no local, na região do imóvel avaliando: R\$ 510,00 / m²

Valor do terreno constituído no imóvel avaliando:

$$R\$ 510,00 / m^2 \times 180,00 m^2$$

R\$ 92.000,00 Noventa e dois mil reais

(B) EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Edificações > 108,36 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.650,00 / m²

(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R₈N janeiro de 2.026)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) =

D = 50% edificação aos fundos, residência

D = 70% edificação frontal, sem uso

$$V_{\text{edificação residencia}} = (65,00 m^2 \times 1.650,00/m^2 - D=50\%)$$

$$V_{\text{edificação frontal}} = (43,36 m^2 \times 1.650,00/m^2 - D=70\%)$$

V_{edificações} = **R\$ 75.000,00**, Setenta e cinco 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\$ 167.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Cento e sessenta e sete mil reais

5

CONCLUSÃO

De conformidade com a solicitação da digníssima Doutora Juíza de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluimos:

A Matrícula 31.858

Imóvel de endereço

Rua Manoel Lopes Olmo, 165, bairro Jandaia II, Birigui/SP

VALOR AVALIADO - R\$ 198.000,00

Valor por extenso: Cento e noventa e oito mil reais

PARTE IDEAL 50% - R\$ 99.000,00

Valor por extenso: Noventa e nove mil reais

B Matrícula 20.123

Imóvel de endereço

Avenida Cidade Jardim, 1316, bairro C. Jardim, Birigui/SP

VALOR AVALIADO - R\$ 167.000,00

Valor por extenso: Cento e sessenta e sete mil reais

PARTE IDEAL 16,6675% - R\$ 27.800,00

Valor por extenso: Vinte e sete mil, oitocentos reais reais

6

REFERÊNCIAS

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

7

QUESITOS PELOS AUTORES

FLS. 807/808

1. **Descrição Detalhada:** Queira o Sr. Perito descrever minuciosamente o imóvel, informando sua área total de terreno, área construída, estado de conservação, idade aparente da construção e padrão de acabamento;
2. **Localização e Valorização:** A localização do imóvel é considerada área de alta, média ou baixa valorização comercial? Existem equipamentos públicos, comércio e infraestrutura completa no entorno?;
3. **Metodologia Aplicada:** Para a fixação do valor, o Sr. Perito utilizou o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**? Em caso positivo, queira apresentar a planilha de amostras com, no mínimo, 5 (cinco) imóveis de características semelhantes na mesma região;
4. **Tratamento Estatístico:** Foram aplicados os fatores de homogeneização (fator de transação, fator de localização, fator de área e fator de padrão construtivo) conforme preconiza a **NBR 14.653-2**? Favor demonstrar os cálculos;
5. **Benfeitorias:** Existem benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias não constantes na matrícula, mas presentes no imóvel? Qual o impacto destas no valor final da avaliação?;
6. **Grau de Fundamentação:** O laudo ora apresentado atende ao Grau de Fundamentação e Precisão exigido pelas normas técnicas da ABNT?;
7. **Divergência da Avaliação Anterior:** Analisando o Auto de Avaliação de fls. 732/733 (realizado por Oficial de Justiça), o Sr. Perito identifica omissões técnicas ou ausência de critérios científicos que justifiquem a discrepância de valores, se houver?;
8. **Potencial de Exploração:** O imóvel possui potencial de exploração comercial ou incorporação imobiliária que eleve seu valor acima do valor residencial comum?

(1) (2) (5) resposta

Vide tópico 3 deste Laudo Pericial, toda a caracterização dos imóveis e seus entornos.

(3) (4) resposta

Vide tópico 2 deste Laudo Pericial, metodologia utilizada.

(6) resposta

Sim.

(7) resposta

Não cabe no escopo deste trabalho pericial, a análise a outros Laudos juntados no Processo.

(8) resposta

Os imóveis são residenciais. No cenário da localização, o Imóvel da Avenida Cidade Jardim, poderia, se reformado, face à sua localização, ser transformado em ponto comercial.

8

QUESITOS PELOS REQUERIDOS

FLS. 803/806

1. O imóvel penhorado está devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis?
2. Há divergências entre a descrição registral e a situação física atual?
3. O imóvel possui matrícula individualizada?
4. Qual a localização exata do imóvel?
5. Quais são suas características físicas (metragem do terreno, área construída, idade da construção, padrão construtivo, estado de conservação etc.)?
6. O imóvel possui limitações administrativas ou urbanísticas (ex.: área de proteção ambiental, restrições de uso, servidões)?
7. O imóvel apresenta avarias, problemas estruturais, infiltrações, falhas elétricas ou hidráulicas?
8. Há necessidade de reparos urgentes? Qual o custo estimado?
9. O estado de conservação interfere no valor de mercado? Em qual proporção?
10. O imóvel está ocupado? Por quem?
11. A ocupação interfere no valor de mercado?

12. A ocupação dificultaria eventual alienação judicial?
13. Quais critérios e metodologia foram utilizados para a avaliação?
14. Quais imóveis comparáveis foram utilizados como referência (endereço, metragem, estado de conservação, data da venda)?
15. O valor atribuído foi ajustado para refletir características negativas (ocupação, necessidade de reparos, localização, débitos etc.)?
16. Existem débitos de IPTU, condomínio, taxas ou outros ônus?
17. Como esses débitos influenciam no valor de venda em hasta pública?
18. Qual a estimativa de deságio usual para bens similares em leilões judiciais?
19. Qual o impacto esperado desse deságio no valor final do bem?
20. Qual o valor de mercado considerando todas as características analisadas?
21. Qual seria o valor provável de arrematação em leilão judicial?
22. O imóvel possui valorização ou desvalorização específica relevante para o mercado local?
23. Há qualquer outro elemento que influencie para mais ou para menos no valor do imóvel?
24. Existe impedimento ou dificuldade técnica para a avaliação?

(1) (2) (3) resposta

Os imóveis avaliandos detêm individualmente as Matrículas 31.858 e 20.123 do CRI de Birigui. Conforme informações obtidas no CRI, as edificações existentes não estão totalmente averbadas nas Matrículas.

(4) (5) (7) resposta

Vide tópico 3 deste Laudo Pericial, toda a caracterização dos imóveis e seus entornos.

(6) resposta

Não.

(8) resposta

Não cabe no escopo do trabalho pericial caracterizar danos e mensurar valor de saneamento destes.

(9) resposta

O trabalho de avaliação, com a devida Metodologia usada, apontou o valor do imóvel no dia atual, levando-se em conta suas condições atuais.

(10) (11) resposta

O imóvel um, pelo Requerido e sua mãe. O imóvel dois, por um parente do Requerido, sendo que a ocupação não interfere no valor de mercado.

(12) resposta

Não cabe no escopo do trabalho pericial apontar “facilidades” ou “dificuldades” em eventual processo de alienação.

(13) (14) resposta

Vide tópico 2 deste Laudo Pericial, metodologia utilizada.

(15) resposta

Os valores de avaliação refletem a situação atual dos imóveis.

(16) (17) resposta

Não cabe no escopo do trabalho pericial, caracterizar eventuais débitos dos imóveis.

(18) (19) (21) resposta

Não cabe no escopo do trabalho pericial conjecturar sobre deságios ou preços em possíveis praças.

(20) resposta

Vide tópico 5 deste Laudo Pericial.

laudo finalizado em 25 páginas

Birigui, 20 de março de 2026



LUPERCIO ZIOLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial