

(NOVO) LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

A PARTIR DE DETERMINAÇÃO DE DECISÃO RECURSAL

PROCESSO DIGITAL

1002002-49.2024.8.26.0077

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (Precatória 10ª Vara Cível Foro Central)
CONSTRIÇÃO PENHORA AVALIAÇÃO OUTROS

REQUERENTES

BANCO ABC BRASIL S.A.

REQUERIDOS

PAULO HENRIQUE DE ALMEIDA E OUTRO

1

PRELIMINARES RELEVANTES

(a) O presente trabalho pericial está sendo realizado pela terceira vez no mês de março/25, neste momento atendendo determinação e orientações de decisão recursal nos Autos.

(b) No que se refere aos dois primeiros Laudos desenvolvidos, este Perito Judicial esclarece que não deu luz aos Autos nenhum Laudo Contraditório ou Divergente por parte dos Requeridos, apenas críticas ao trabalho apostado, críticas pertinentes, que neste terceiro Laudo serão esclarecidas e detalhadas conforme determinação. Destacamos que o Laudo anterior foi em julho/24.

(c) Esclarece-se, em síntese, que o trabalho pericial pode ser revisitado quantas vezes for necessário, se persistirem dúvidas sobre a credibilidade do resultado.

2

OBJETO DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

(em reiteração) De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 40 e após análise ao documental constante do Processo, define-se que será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:

TRABALHO PERICIAL DETERMINADO



Diligências necessárias e vistorias nos Imóveis constituídos nas 6 (seis) Matrículas números 10.181, 10.182, 10.183, 17.911, 17.912 e 17.913 do CRI de Birigui, visando caracterização e avaliação de cada um.

3

METODOLOGIA BÁSICA APLICADA À AVALIAÇÃO

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 dos Imóveis avaliandos, levando-se em conta todas as suas características de localização em quadra, aplicando-se aos números coletados, fator de elasticidade de oferta igual a 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 março de 2025).

observação 3

Para efeito comparativo, serão observados terrenos à venda na cidade de Birigui, em específico no Jardim São Conrado, que possam servir de paradigma para a obtenção crível em similaridade com os terrenos dos imóveis avaliandos.

avaliação de 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

DILIGÊNCIAS E VISTORIAS

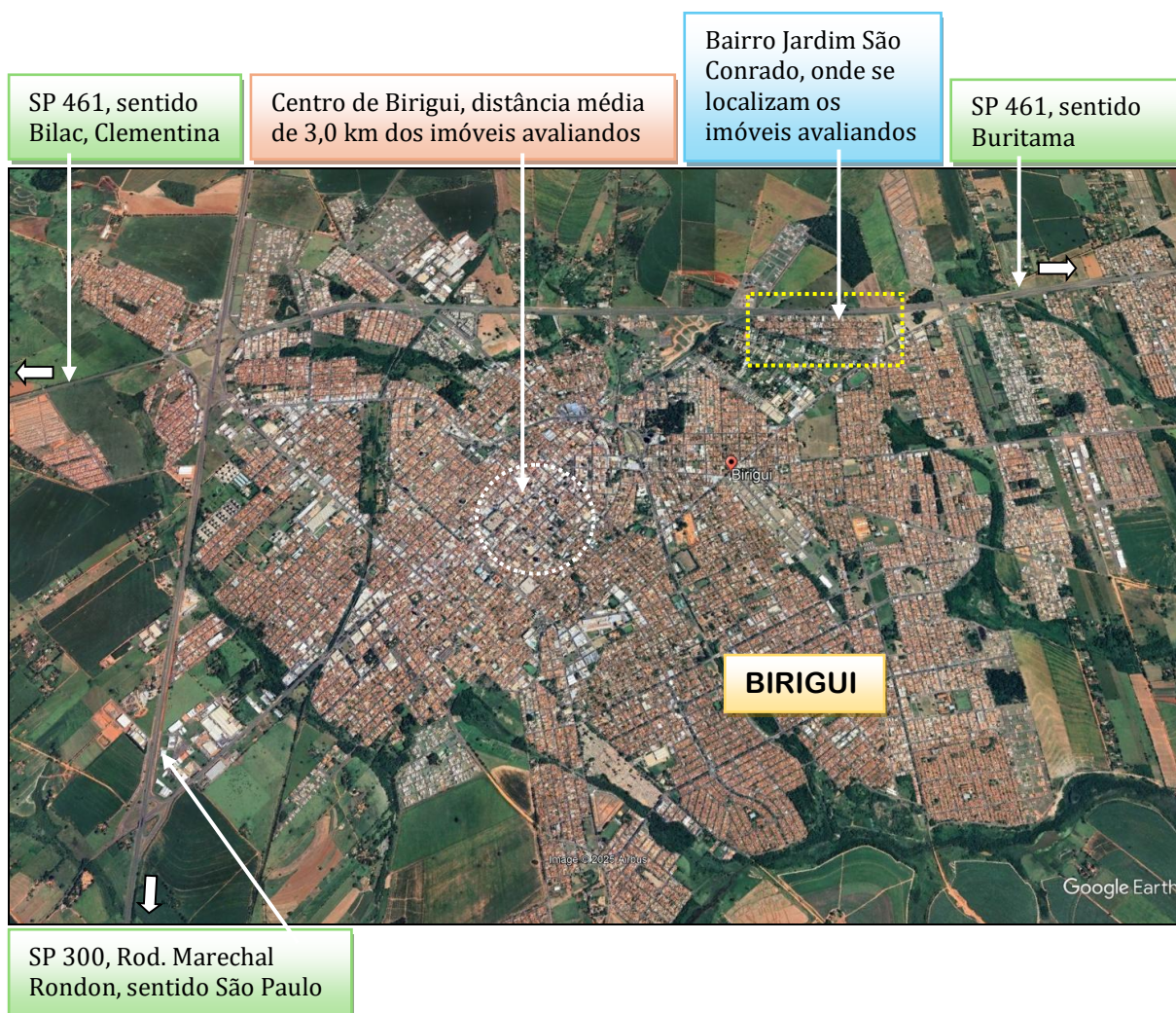
CARACTERIZAÇÃO E RESULTADO

No dia e horário designados e publicados, foram novamente realizadas vistorias e diligências nos locais dos imóveis avaliados, sendo que destacamos que não houve comparecimento de nenhum representante pelas partes.

Segue o novo resultado dos trabalhos de campo.



LOCALIZAÇÃO MACRO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS



Jardim São Conrado, Bairro onde se localizam os imóveis avaliandos



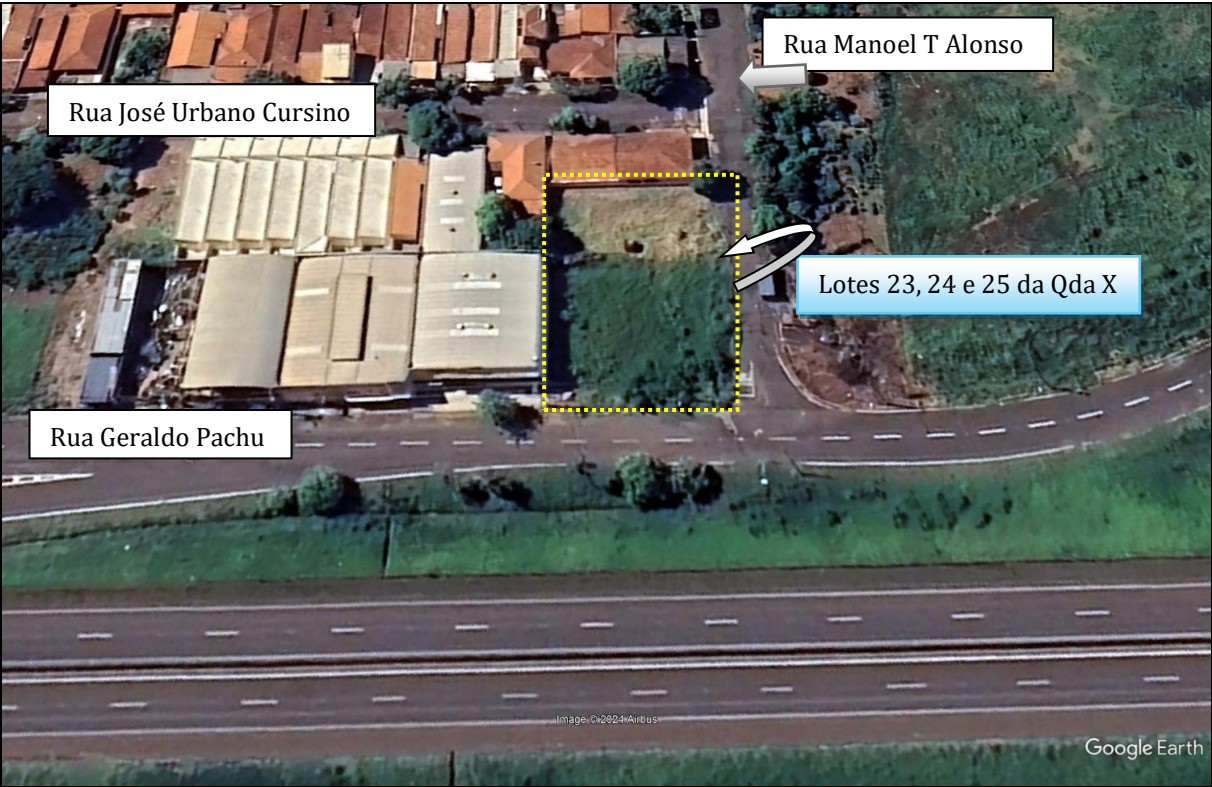
B

LOCALIZAÇÃO EM DETALHE DOS IMÓVEIS

Quadra E – Matrículas 17.911, 17.912, 17.913



Quadra X – Matrículas 10.181, 10.182, 10.183



 DOCUMENTAL RELATIVO - MUNICIPALIDADE

Inscrição	01-08-020-0017	IdFísico 71255	Situação: Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 380.***.***-45 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Compromissário	"PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Local do Imóvel	16201-116 - R JOSE URBANO CURSINO,		
Bairro/Loteamento	JARDIM SAO CONRADO	Quadra: E	Lote: 36
Endereço Entrega	16206-106 - RUA ALAMEDA DAS ESMERALDAS, 120		
Bairro Entrega	RESIDENCIAL DE COLORES	Cidade BIRIGUI	Estado SP
Exercício de Lançamento	2024		
Área Terreno	250.00		
Área Edificada	0.00		
Quadra Imóvel	E		
Lote Imóvel	36		

Inscrição	01-08-020-0018	IdFísico 71254	Situação: Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 380.***.***-45 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Compromissário	"PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Local do Imóvel	16201-116 - R JOSE URBANO CURSINO,		
Bairro/Loteamento	JARDIM SAO CONRADO	Quadra: E	Lote: 37
Endereço Entrega	16206-106 - RUA ALAMEDA DAS ESMERALDAS, 120		
Bairro Entrega	RESIDENCIAL DE COLORES	Cidade BIRIGUI	Estado SP
Exercício de Lançamento	2024		
Área Terreno	250.00		
Área Edificada	0.00		
Quadra Imóvel	E		
Lote Imóvel	37		

Inscrição	01-08-020-0019	IdFísico 71256	Situação: Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 380.***.***-45 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Compromissário	"PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Local do Imóvel	16201-116 - R JOSE URBANO CURSINO,		
Bairro/Loteamento	JARDIM SAO CONRADO	Quadra: E	Lote: 38
Endereço Entrega	16206-106 - RUA ALAMEDA DAS ESMERALDAS, 120		
Bairro Entrega	RESIDENCIAL DE COLORES	Cidade BIRIGUI	Estado SP
Exercício de Lançamento	2024		
Área Terreno	250.00		
Área Edificada	160.00		
Quadra Imóvel	E		
Lote Imóvel	38		

Inscrição	01-08-021-0003	IdFísico 71253	Situação: Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 380.***.***-45 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Compromissário	"PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Local do Imóvel	16201-107 - R MANOEL TRIGO ALONSO,	Quadra: X	Lote: 23
Bairro/Loteamento	JARDIM SAO CONRADO	16206-106 - RUA ALAMEDA DAS ESMERALDAS, 120	
Endereço Entrega	RESIDENCIAL DE COLORES	Cidade BIRIGUI	Estado SP
Bairro Entrega			
Exercício de Lançamento	2024		
Área Terreno	250.00		
Área Edificada	0.00		
Quadra Imóvel	X		
Lote Imóvel	23		

Inscrição	01-08-021-0004	IdFísico 71258	Situação: Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 380.***.***-45 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Compromissário	"PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Local do Imóvel	16201-117 - R GERALDO PACHU,	Quadra: X	Lote: 24
Bairro/Loteamento	JARDIM SAO CONRADO	16206-106 - RUA ALAMEDA DAS ESMERALDAS, 120	
Endereço Entrega	RESIDENCIAL DE COLORES	Cidade BIRIGUI	Estado SP
Bairro Entrega			
Exercício de Lançamento	2024		
Área Terreno	250.00		
Área Edificada	0.00		
Quadra Imóvel	X		
Lote Imóvel	24		

Inscrição	01-08-021-0005	IdFísico 71257	Situação: Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 380.***.***-45 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Compromissário	"PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Local do Imóvel	16201-117 - R GERALDO PACHU,	Quadra: X	Lote: 25
Bairro/Loteamento	JARDIM SAO CONRADO	16206-106 - RUA ALAMEDA DAS ESMERALDAS, 120	
Endereço Entrega	RESIDENCIAL DE COLORES	Cidade BIRIGUI	Estado SP
Bairro Entrega			
Exercício de Lançamento	2024		
Área Terreno	250.00		
Área Edificada	0.00		
Quadra Imóvel	X		
Lote Imóvel	25		



DOCUMENTAL RELATIVO - MATRÍCULAS

LOTE 36 - QUADRA E

Rua José Urbano Cursino - Lote vazio

Matricula	Folha
17.911	01

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos

BIRIGUI - SP

Alaíra Candida do Nascimento

OFICIAL

Em 18 de Setembro de 1986.

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Imóvel :- RUA F - JARDIM SÃO CONRADO,-

Um lote de terreno sob nº 36 (trinta e seis) da quadra E, situado à rua F, no loteamento denominado Jardim São Conrado, nesta cidade de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, do lado par

LOTE 37 - QUADRA E
Rua José Urbano Cursino - Lote vazio

Matrícula	Folha	
17.912	01	

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos
 BIRIGUI - SP
Alzira Cândida do Nascimento
 OFICIAL

Em 18 de Setembro de 19 86.

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

Imóvel :- RUA F - JARDIM SÃO CONRADO.-

Um lote de terreno sob nº 37 (trinta e sete), da quadra E, situado à rua F, no loteamento denominado Jardim São Conrado, nesta cidade de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, do lado --

LOTE 38 - QUADRA E
Rua José Urbano Cursino, 1.294

Matrícula	Folha	
17.913	01	

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos
 BIRIGUI - SP
Alzira Cândida do Nascimento
 OFICIAL

Em 18 de Setembro de 19 86.

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

Imóvel :- RUA F - JARDIM SÃO CONRADO.-

Um lote de terreno sob nº 38 (trinta e oito) da quadra E, situado a rua F, no loteamento denominado Jardim São Conrado, nesta cidade de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, do lado par

LOTE 23 - QUADRA X
Rua Manoel Trigo Alonso - Lote vazio

Matrícula	Folha	
10.181	01	

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos
 BIRIGUI - SP
Alzira Cândida do Nascimento
 OFICIAL INTERINA

Em 12 de Agosto de 19 82

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

Imóvel :- RUA L - JARDIM SÃO CONRADO.-

Um lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 23 (vinte e três), da quadra X, no loteamento denominado Jardim São Conrado, anexa esta cidade e Comarca de Birigui, medindo e dividindo da seguinte --

LOTE 24 - QUADRA X
Rua Geraldo Pachu - Lote vazio

Matrícula 10.182	Folha 01	Cartório do Registro de Imóveis e Anexos BIRIGUI - SP <i>Alzira Candida do Nascimento</i> OFICIAL INTERINA Em 12 de Agosto de 19 82 LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL Imóvel :- RUA G - JARDIM SÃO CONRADO, - Um lote de terreno sem benfeitorias sob nº 24 (vinte e quatro), - da quadra X, no loteamento denominado Jardim São Conrado, anexo-- a esta cidade e Comarca de Birigui, medindo e dividindo da seguin
---------------------	-------------	---

LOTE 25 - QUADRA X
Rua Geraldo Pachu - Lote vazio

Matrícula 10.183	Folha 01	Cartório do Registro de Imóveis e Anexos BIRIGUI - SP <i>Alzira Candida do Nascimento</i> OFICIAL INTERINA Em 12 de Agosto de 19 82 LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL Imóvel :- RUA G - JARDIM SÃO CONRADO, - Um lote de terreno sem benfeitorias sob nº 25 (vinte e cinco) da- quadra X, no loteamento denoginado Jardim São Conrado, anexo a es- ta cidade e Comarca de Birigui, medindo e dividindo da seguinte--
---------------------	-------------	--

E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

lote 36 da quadra E

Matrícula 17.911

Cadastro Municipal 01-08-020-0017

Frente para a Rua José Urbano Cursino, meio de quadra

Dimensões do terreno: 10,00 x 25,00 metros

Área do terreno: 250,00 m²

Situação atual: terreno praticamente plano, sem benfeitorias, fechado (cerca) em uma das laterais, frente e fundos, em mato e terra, aparentemente em abandono. Guia e sarjeta, passeio público frontal em terra.



lote 37 da quadra E

Matrícula 17.912

Cadastro Municipal 01-08-020-0018

Frente para a Rua José Urbano Cursino, meio de quadra

Dimensões do terreno: 10,00 x 25,00 metros

Área do terreno: 250,00 m²

Situação atual: terreno praticamente plano, sem benfeitorias, fechado (cerca) na frente e fundos, em mato e terra, aparentemente em abandono. Guia e sarjeta, passeio público frontal em terra.



Rua Guiné Tunes

Matrícula 17.912 avalianda, terreno sem edificação em estado de aparente abandono

Rua José Urbano Cursino



Em destaque: situação das Matrículas citadas 17.911 e 17.912, em total abandono.



lote 38 da quadra E

Matrícula 17.913

Cadastro Municipal 01-08-020-0019

Frente para a Rua José Urbano Cursino, 1.294, meio de quadra

Dimensões do terreno: 10,00 x 25,00 metros

Área do terreno: 250,00 m²

Situação atual: terreno praticamente plano, existência de um prédio de número 1294 da Rua José Urbano Cursino, com área construída de 160,00 m², constituído por um prédio de alvenaria tipo Galpão, pé direito de 4,00 metros, com banheiros e depósito. Piso em concreto desempenado liso (piso industrial).

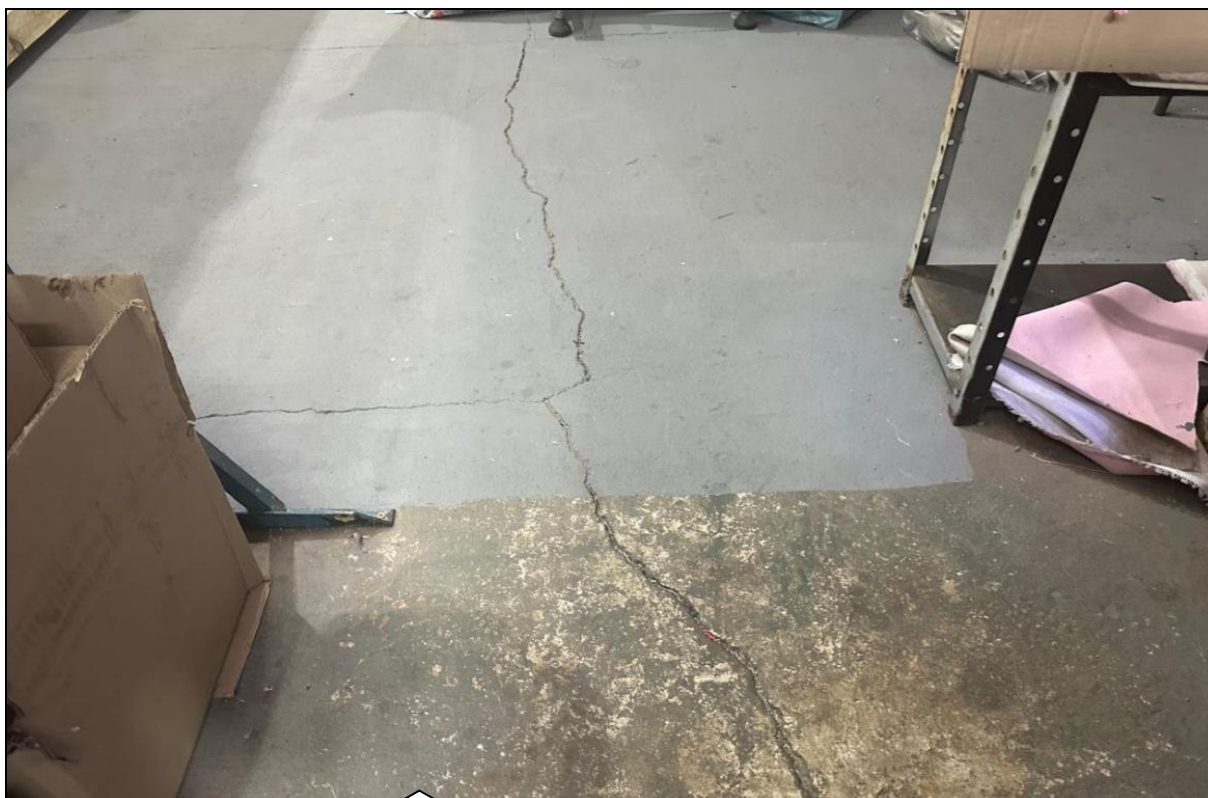
Cobertura em telhas de fibrocimento. Porta de ferro frontal para acesso. Trata-se de edificação onde atualmente a situação encontra-se entre regular e ruim de conservação e manutenção, com necessidade de vários reparos, com o prédio apresentando diversos problemas. Podemos citar os seguintes danos existentes no prédio, principalmente: (a) as instalações elétricas estão na maior parte expostas com alto risco iminente, (b) há várias rachaduras no piso de concreto, (c) umidade na alvenaria decorrente de problemas na cobertura, (d) trincas na alvenaria e (e) situação péssima do revestimento em pintura.



Acabamento externo deteriorado

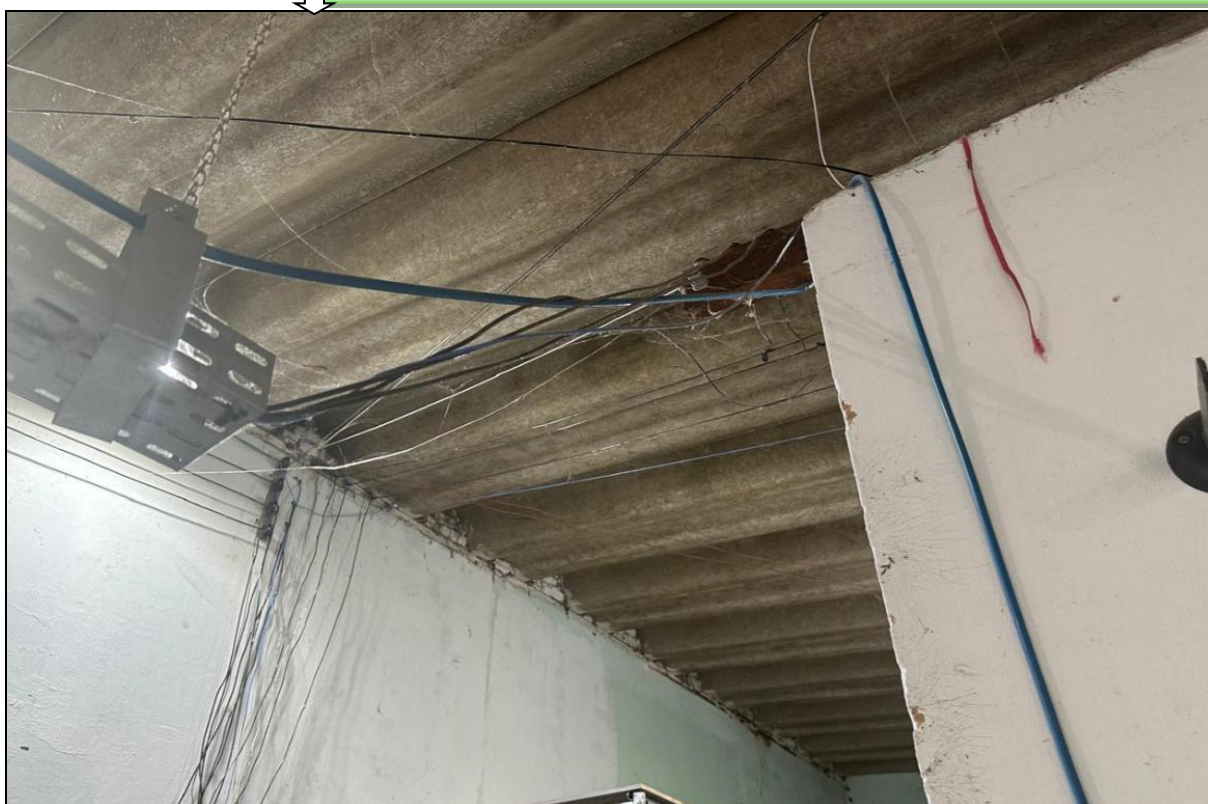


Rachadura no piso de concreto



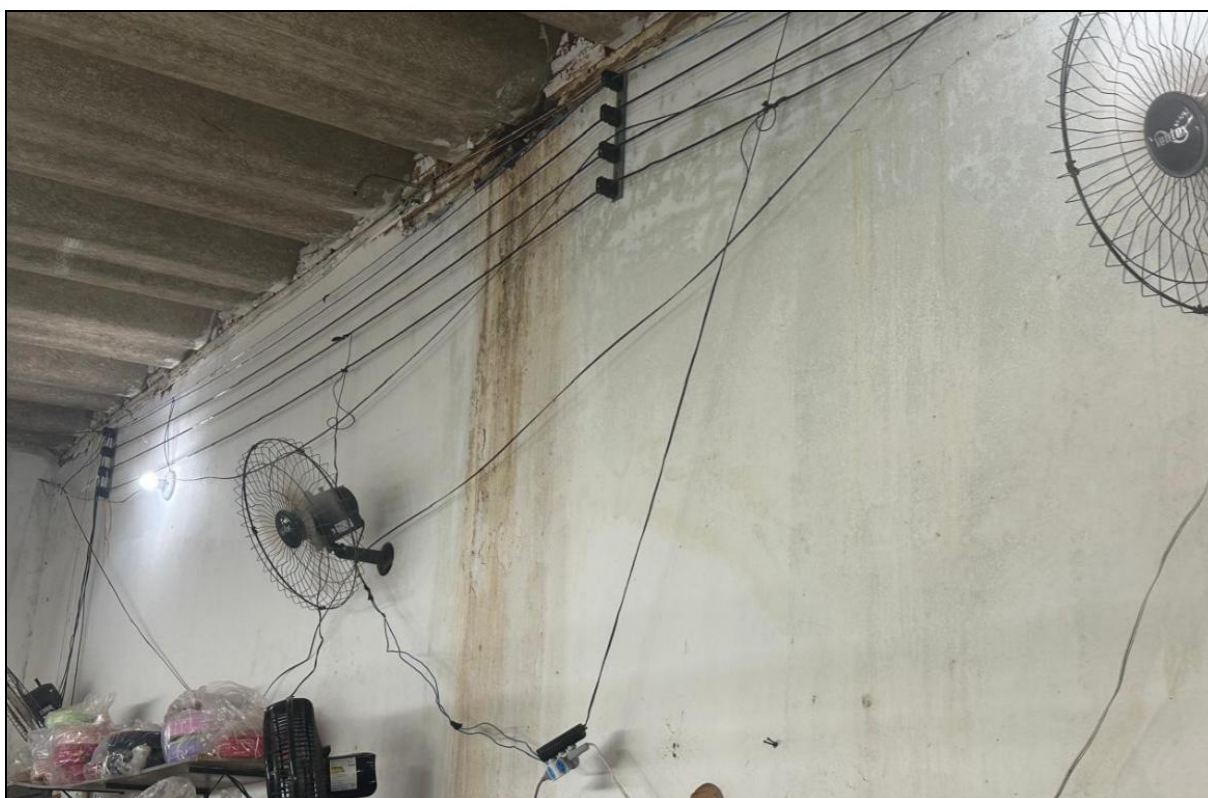
Rachadura no piso de concreto

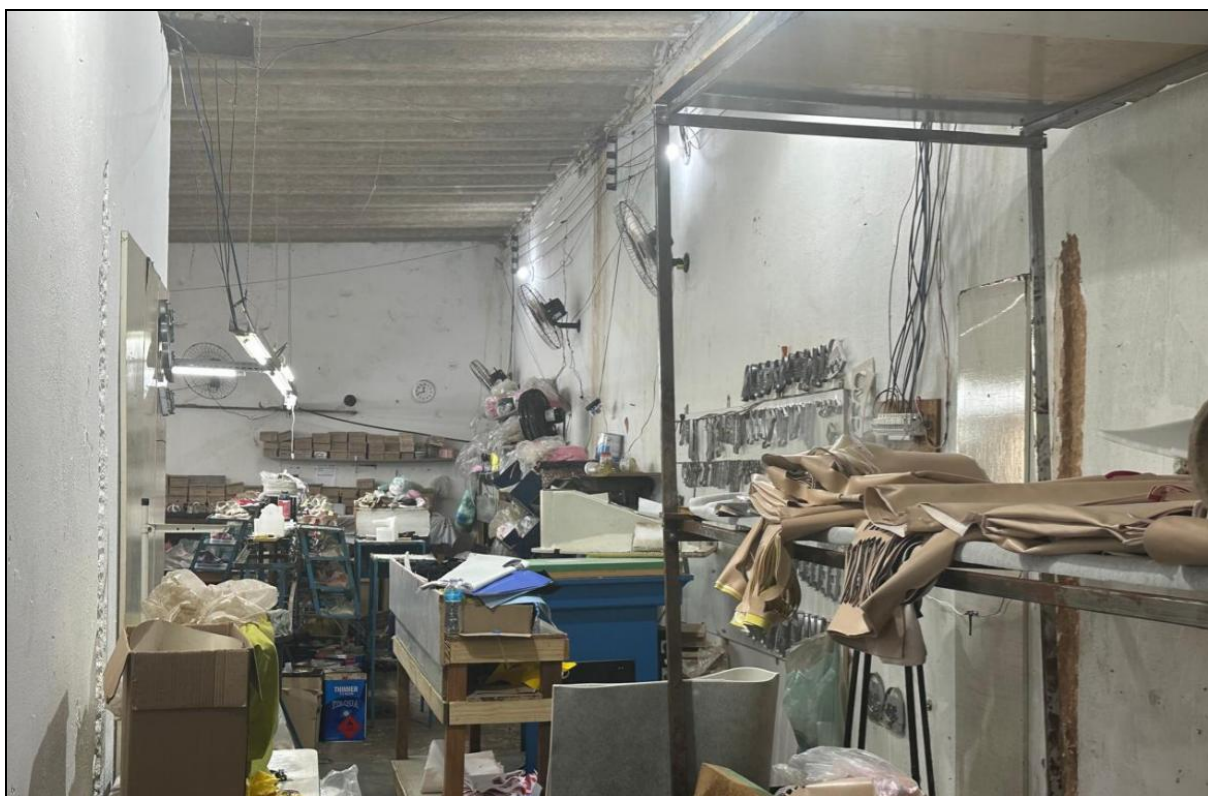
Instalações elétricas em total desacordo com as normas oferecendo perigo





Instalações elétricas em total desacordo com as normas, umidade nas paredes



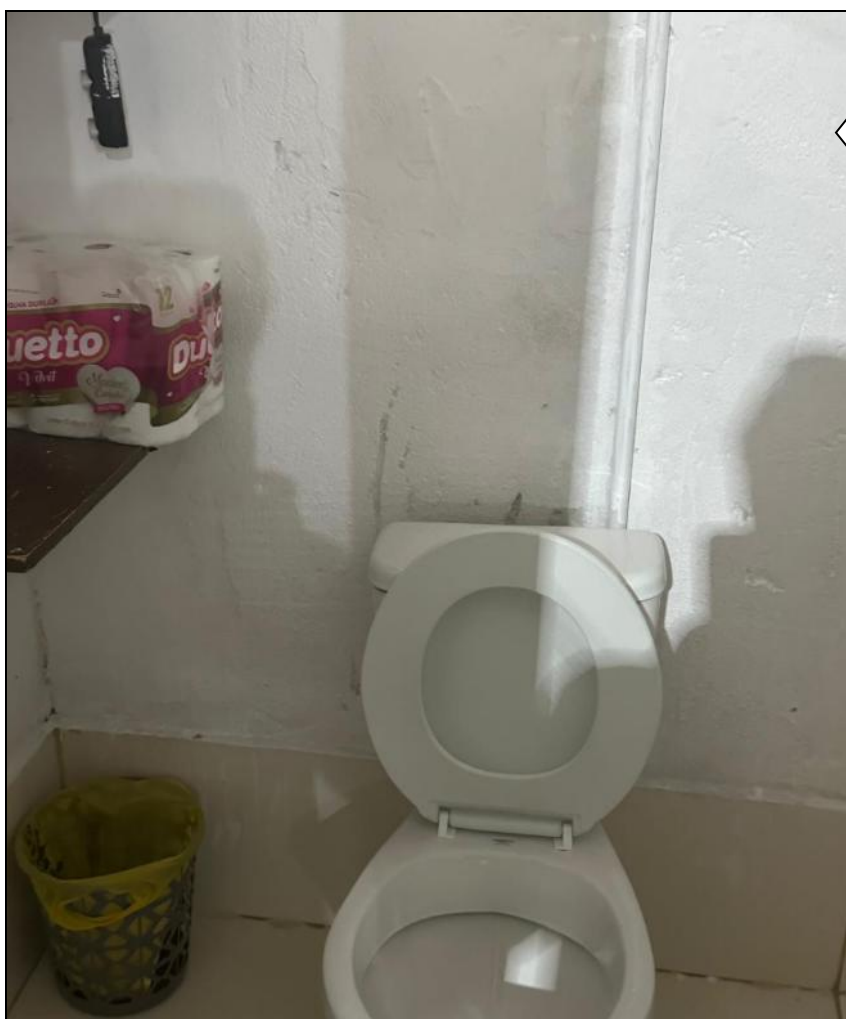


Instalações elétricas em total desacordo com as normas, umidade nas paredes





Cobertura com problemas de infiltração, umidade nas paredes, fiação elétrica fora das normas técnicas



lote 23 da quadra X

Matrícula 10.181

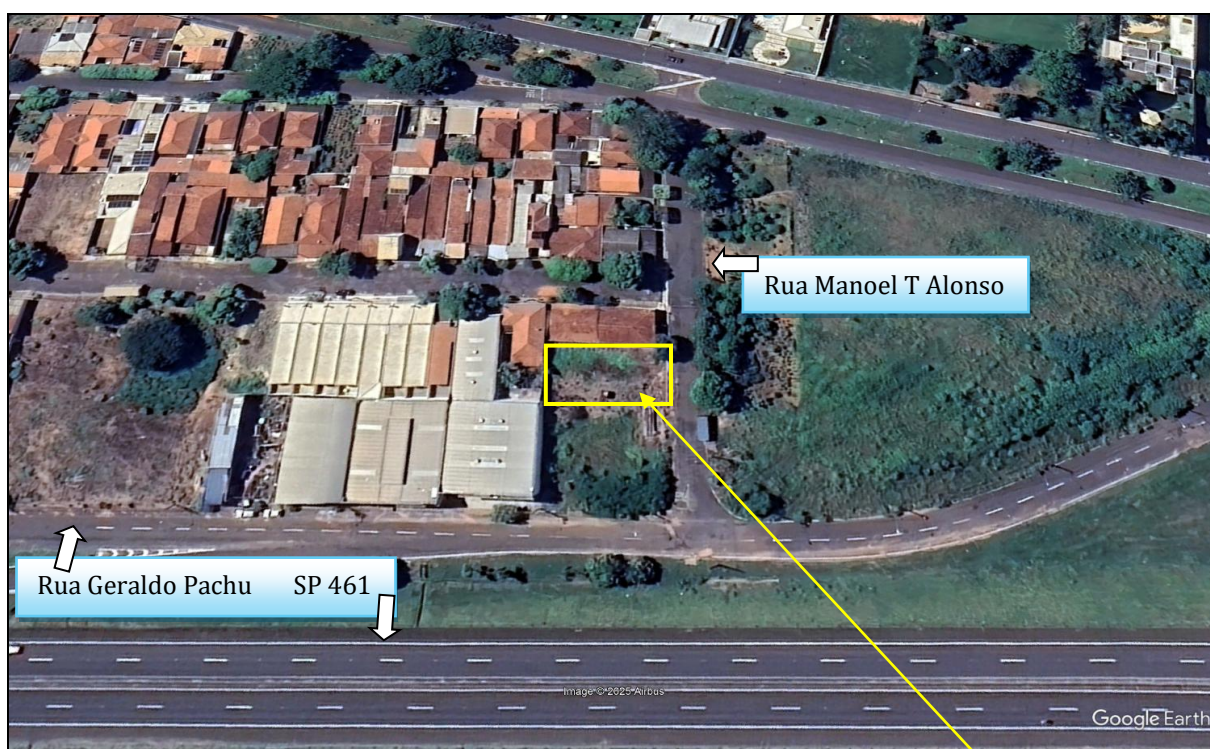
Cadastro Municipal 01-08-021-0003

Frente para a Rua Manoel Trigo Alonso, meio de quadra

Dimensões do terreno: 10,00 x 25,00 metros

Área do terreno: 250,00 m²

Situação atual: terreno com declividade lateral próxima de 8% (direita para esquerda de quem olha da rua), sem benfeitorias, fechamento lateral direita e fundos (imóveis vizinhos), atualmente em mato e terra, aparentemente em abandono. Guia e sarjeta, passeio público em terra.



Matrícula 10.181, terreno sem edificações, com forte declive da direita para esquerda

lote 24 da quadra X

Matrícula 10.182

Cadastro Municipal 01-08-021-0004

Frente para a Rua Geraldo Pachu, esquina com Rua Manoel Trigo Alonso

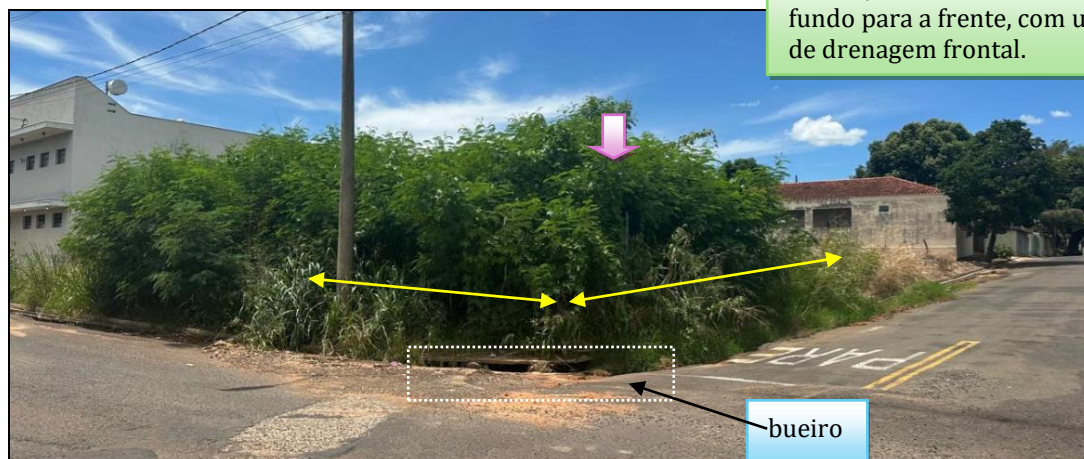
Dimensões do terreno: 10,00 x 25,00 metros

Área do terreno: 250,00 m²

Situação atual: terreno com declividade dos fundos para a frente próxima de 6%, sem benfeitorias, sem fechamento perimetral, atualmente em mato e terra, aparentemente em abandono. Guia e sarjeta, passeio público em terra. Frontalmente lado direito, na esquina com a Rua Manoel Trigo Alonso, existe na rua, dispositivo de drenagem (bueiro).



Matrícula 10.182, terreno sem edificações, com forte declive do fundo para a frente, com um bueiro de drenagem frontal.



lote 25 da quadra X

Matrícula 10.183

Cadastro Municipal 01-08-021-0005

Frente para a Rua Geraldo Pachu, meio de quadra

Dimensões do terreno: 10,00 x 25,00 metros

Área do terreno: 250,00 m²

Situação atual: terreno com declividade dos fundos para a frente próxima de 6%, sem benfeitorias, fechamento perimetral somente numa lateral (imóvel vizinho), atualmente em mato e terra, aparentemente em abandono. Guia e sarjeta, passeio público em terra.



Matrícula 10.183, terreno sem edificações, com forte declive do fundo para a frente, com um bueiro de drenagem frontal.



Situação das Matrículas 10.182 e 10.183, aparente abandono, com um dispositivo tanque depositado sobre os lotes.



Bueiro frontal ao Lote 24, esquina das ruas Geraldo Pachu com Manoel Trigo Alonso tirada na vistoria anterior, quando havia sinalização de perigo no local

OUTRAS INFORMAÇÕES DO LOCAL

O local onde estão situados os Imóveis avaliandos 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 estão situados os Imóveis avaliandos, possui média taxa de ocupação.

5

PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO

APLICAÇÃO CONFORME METODOLOGIA



Valor de terreno aplicado a partir do valor médio do m²

A partir da Metodologia Básica descrita no tópico 2 deste Laudo, inicialmente, no que se refere ao desenvolvimento de uma pesquisa espontânea no mercado imobiliário visando o apontamento do valor médio do metro quadrado de terrenos no Jardim São Conrado, especificamente na mesma situação de localização que os imóveis avaliandos, temos o resultado abaixo:

Escopo e justificativa para aplicação desta metodologia:

O maior conhecedor do mercado imobiliário, são as Imobiliárias que tratam do assunto diariamente e percebem o valor médio de metro quadrado em qualquer ponto da cidade, pois são o seu dia a dia no que concerne à volatilidade do mercado. Qualquer pessoa interessada em comprar um imóvel, recorre a uma imobiliária.

A pesquisa é desenvolvida especificamente para o metro quadrado na região do imóvel avaliando e reflete a percepção do mercado imobiliário, sendo que os valores obtidos são tabulados e devem obrigatoriamente estar numa faixa de preço explícita, sem variações, observando-se sempre a localização no bairro.

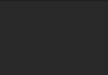
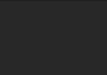
PESQUISA DE OPINIÕES VALOR DE M² DE TERRENO JARDIM SÃO CONRADO. BIRIGUI

FONTES CONSULTADAS (Birigui)

Imobiliária Solar, 3642.1398,
Imobiliária Gajardoni (3641.3536),
Lago Azul Imobiliária (3641.7000)
Haddad Imóveis (3642.5355),
Lider Imóveis, (3641.2026),
Imobiliária Eldorado, (3641.5949)

pesquisa, março de 2025	São Conrado, valor médio do m² de terrenos especificamente na situação de localização dos imóveis avaliandos
Imobiliária Solar	450,00
Imobiliária Gajardoni	500,00
Lago Azul Imobiliária	500,00
Haddad Imóveis	500,00
Lider Imóveis	450,00
Imobiliária Eldorado	450,00
Média pesquisa	475,00
Aplicação fator 0,9 Fator de elasticidade de oferta	430,00

No paralelo, visando avaliar a variabilidade das ofertas na interface com a pesquisa de opiniões desenvolvida, temos as seguintes ofertas para terrenos no Jardim São Conrado, região onde se situam os imóveis avaliandos:

 TE0324-GAH Terreno Jardim São Conrado - Birigüi - SP 300 m² Venda R\$ 150.000 500,00/m²	 TE0340-GAH Terreno Jardim São Conrado - Birigüi - SP 310 m² Venda R\$ 130.000 420,00/m²	 TE0255-GAH Terreno Jardim São Conrado - Birigüi - SP 310 m² Venda R\$ 120.000 390,00/m²
--	--	---



Corretor de Imóveis
Sidnei Fábio Murgio

WhatsApp (11) 99781-5876

Conversar

Página Inicial > Loteamento > Birigüi > Jardim São Conrado > Detalhes do Imóvel

Loteamento Jardim São Conrado

Jardim São Conrado, Birigüi, SP - Código 58

Você pode financiar esse imóvel, escolha o banco de sua preferência



O LUGAR CERTO PARA O SEU NEGÓCIO

Jardim SÃO CONRADO



Lotes a partir de 250m²

Venda R\$ 110.000,00

Entrada 3x de R\$ 2.200,00

Parcelas 144x de R\$ 1.211,94

Disponível para FGTS

Carta de Crédito

Aceita Financiamento Bancário

Aceita Financiamento Direto

#	✕	✕
Código	Dimensão	Área
58	10 x 25	250

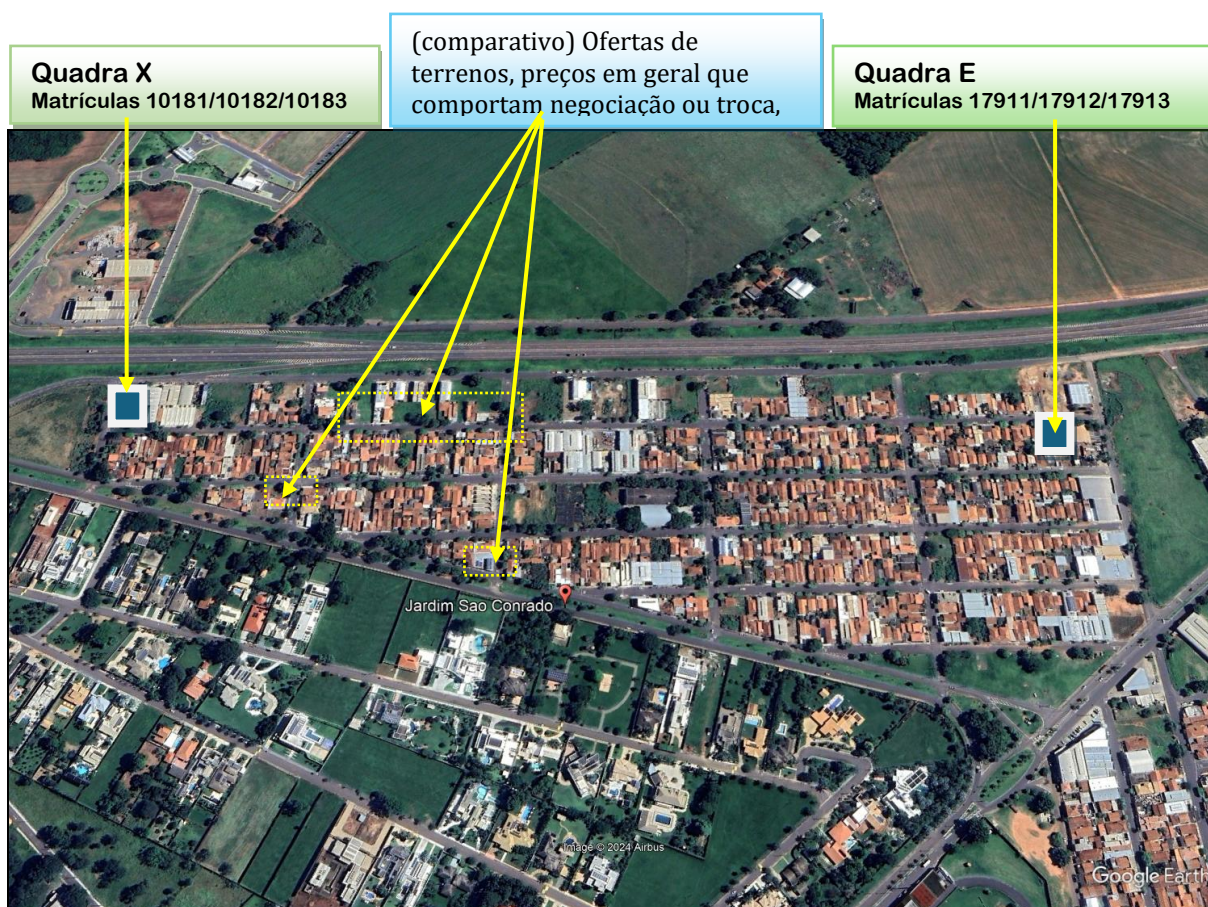
440,00/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO, Protocolado em 15/04/2025 às 17:49, sob o número WBIR25700407310. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002002-49.2024 e código 69621102.



Terrenos à 107.000,00 > 428,00 / m²

Onde se situam as ofertas de terrenos no Jardim São Conrado, em consonância com a localização dos imóveis avaliandos:



Em resumo, valor do metro quadrado de terrenos no Jardim São Conrado, situação em março de 2025:



Para efeito de variabilidade de oferta de venda (opinião dos pesquisados X valor a prazo ou com troca, sites, anúncios, temos em síntese:



Valor médio do m² aplicado, pesquisa > 430,00 / m²

Jardim São Conrado, localização similar, metodologia aplicada, vide tabela anterior

Valor médio do m² aplicado, ofertas > 425,00 / m²

Ofertas, demandam negociação como troca, parcelamento



Valor das edificações aplicado somente na Matrícula 17.913

Conforme metodologia, tópico 2, para as edificações, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSI) por obsolescência física, funcional e econômica.

Dado o estado muito ruim das edificações nesta Matrícula, conforme explicitado no corpo deste Laudo, com danos visíveis, não há como estabelecer qualquer situação paradigma para efeito comparativo, ou seja, o valor destas edificações, tal como já exposto, será pelo custo de reprodução, estimando-se o valor da edificação nova (na caracterização da tipologia dela), aplicando-se fator de depreciação face ao seu estado atual.

Assim, temos, para o caso da única edificação existente num dos imóveis:

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.126,00 / m²
(Ibape, Galpão padrão simples, fator 0,55 CUB = 2.048,48/m²)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 60%
Imóvel carece de vários reparos, inclusive estruturais

6

AVALIAÇÃO

APLICAÇÃO CONFORME METODOLOGIA

VER TAMBÉM PARAMETRIZAÇÃO TÓPICO 4

março de 2025

lote 36 da quadra E tal como se constitui quando das diligências

Área do terreno: 250,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local

(no caso, influenciando localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

R\$ 430,00 / metro quadrado de terreno

aplicado o valor maior (pesquisa x ofertas)

$$V = (R\$ 430,00/m^2 \times 250,00 m^2)$$

V_{terreno} que compõe o imóvel = R\$ 108.000,00, Cento e oito mil reais.

Dado que não existem benfeitorias que agreguem valor:

VALOR AVALIANDO = R\$ 108.000,00, Cento e oito mil reais

lote 37 da quadra E tal como se constitui quando das diligências

Área do terreno: 250,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local

(no caso, influenciando localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

R\$ 430,00 / metro quadrado de terreno

aplicado o valor maior (pesquisa x ofertas)

$$V = (R\$ 430,00/m^2 \times 250,00 m^2)$$

V_{terreno} que compõe o imóvel = R\$ 108.000,00, Cento e oito mil reais.

Dado que não existem benfeitorias que agreguem valor:

VALOR AVALIANDO = R\$ 108.000,00, Cento e oito mil reais

lote 38 da quadra E tal como se constitui quando das diligências

Área do terreno: 250,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local

(no caso, influenciando localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

R\$ 430,00 / metro quadrado de terreno

aplicado o valor maior (pesquisa x ofertas)

$$V = (\text{R\$ } 430,00/\text{m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2)$$

V_{terreno} que compõe o imóvel = R\$ 108.000,00, Cento e oito mil reais.

Dado que não existem benfeitorias que agreguem valor:

VALOR AVALIANDO = R\$ 108.000,00, Cento e oito mil reais

Benfeitorias no imóvel:

Edificação Galpão > 160,00 m²

Vide descrição no corpo do laudo.

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.126,00 / m²
(Ibape, Galpão padrão simples, fator 0,55 CUB = 2.048,48/m²)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 60%
Imóvel carece de vários reparos, inclusive estruturais

$$V_{\text{edificação}} = (160,00 \text{ m}^2 \times 1.126,00/\text{m}^2 - D=60\%)$$

V_{edificação} = R\$ 72.000,00, Setenta e dois mil reais

Então, na Matrícula 17.913

V_{terreno} + V_{edificação} R\$ 180.000,00

VALOR TOTAL AVALIANDO = R\$ 180.000,00

Cento e oitenta mil reais

lote 23 da quadra X tal como se constitui quando das diligências

Área do terreno: 250,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local

(no caso, influenciando localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

R\$ 430,00 / metro quadrado de terreno

aplicado o valor maior (pesquisa x ofertas)

$$V = (\text{R\$ } 430,00/\text{m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = \text{R\$ } 108.000,00, \text{ Cento e oito mil reais.}$$

Dado que não existem benfeitorias que agreguem valor:

VALOR AVALIANDO = R\$ 108.000,00, Cento e oito mil reais

lote 24 da quadra X tal como se constitui quando das diligências

Área do terreno: 250,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local

(no caso, influenciando localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

R\$ 430,00 / metro quadrado de terreno

aplicado o valor maior (pesquisa x ofertas)

$$V = (\text{R\$ } 430,00/\text{m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = \text{R\$ } 108.000,00, \text{ Cento e oito mil reais.}$$

Dado que não existem benfeitorias que agreguem valor:

VALOR AVALIANDO = R\$ 108.000,00, Cento e oito mil reais

lote 25 da quadra X tal como se constitui quando das diligências

Área do terreno: 250,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local

(no caso, influenciando localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

R\$ 430,00 / metro quadrado de terreno

aplicado o valor maior (pesquisa x ofertas)

$$V = (\text{R\$ } 430,00/\text{m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = \text{R\$ } 108.000,00, \text{ Cento e oito mil reais.}$$

Dado que não existem benfeitorias que agreguem valor:

VALOR AVALIANDO = R\$ 108.000,00, Cento e oito mil reais

7

CONCLUSÃO

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

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

lote 36 / quadra E, rua José Urbano Cursino, Birigui
matrícula 17.911 só terreno

R\$ 108.000,00 cento e oito mil reais

lote 37 / quadra E, rua José Urbano Cursino, Birigui
matrícula 17.912 só terreno

R\$ 108.000,00 cento e oito mil reais

lote 38 / quadra E, rua José Urbano Cursino, 1294 Birigui
matrícula 17.913 terreno e edificação

R\$ 180.000,00 cento e oitenta mil reais

lote 23 / quadra X, rua Manoel Trigo Alonso, Birigui
matrícula 10.181 só terreno

R\$ 108.000,00 cento e oito mil reais

lote 24 / quadra X, rua Geraldo Pachu, Birigui
matrícula 10.182 só terreno

R\$ 108.000,00 cento e oito mil reais

lote 25 / quadra X, rua Geraldo Pachu, Birigui
matrícula 10.183 só terreno

R\$ 108.000,00 cento e oito mil reais

8

QUESITOS PELOS AUTORES, FLS. 65/66

Já respondidos no Laudo já juntado.

9

REFERÊNCIAS

Normas 502 e 14.653-2 - Norma Brasileira de Avaliações,
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

Birigui, 15 de abril de 2025



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial