

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

PROCESSO DIGITAL

1004135-35.2022.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
DESPESAS CONDOMINIAIS**

REQUERENTES

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK

REQUERIDOS

JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar a V.Excia. o Laudo Técnico de Avaliação em quatorze páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito sejam liberados os honorários periciais já depositados, fls. 339, para o qual junto o Formulário MLE correspondente.

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

Birigui, 17 de outubro de 2.023

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

1004135-35.2022.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTES

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK

REQUERIDOS

JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

1

OBJETO DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 149 e após análise ao documental constante do Processo, define-se que será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:

Caracterização e avaliação do Imóvel constituído na **Matrícula 84.526 do CRI de Birigui**, Unidade Autônoma número 06 da Quadra E, frente para a Rua dos Diamantes, no Residencial Guatambu Park, cidade de Birigui, estado de São Paulo.

2

METODOLOGIA BÁSICA

APLICADA À AVALIAÇÃO

(a) avaliação de terrenos

Para a avaliação de terrenos, após a vistoria, procedemos inicialmente 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 no Residencial Guatambú, levando-se em conta todas as características de localização nas quadras.

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 no Residencial Guatambú está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência outubro de 2.023), com apontamento de todas as situações de contorno.

observação 3

Na Pesquisa a ser feita, será considerado um fator de elasticidade de oferta de 0,90, visando corrigir as eventuais superestimativas de valor por parte dos opinantes.

(b) 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 deteriorização 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

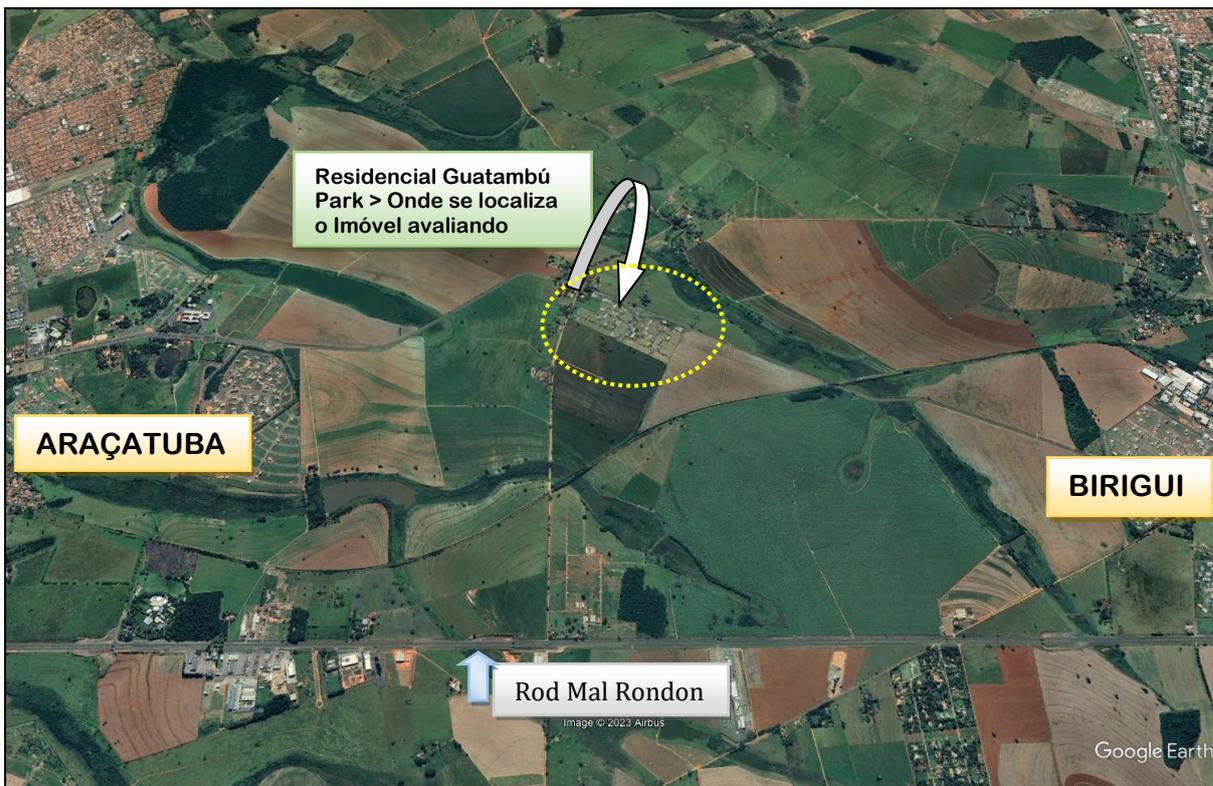
VISTORIAS E DILIGÊNCIAS

RESULTADO

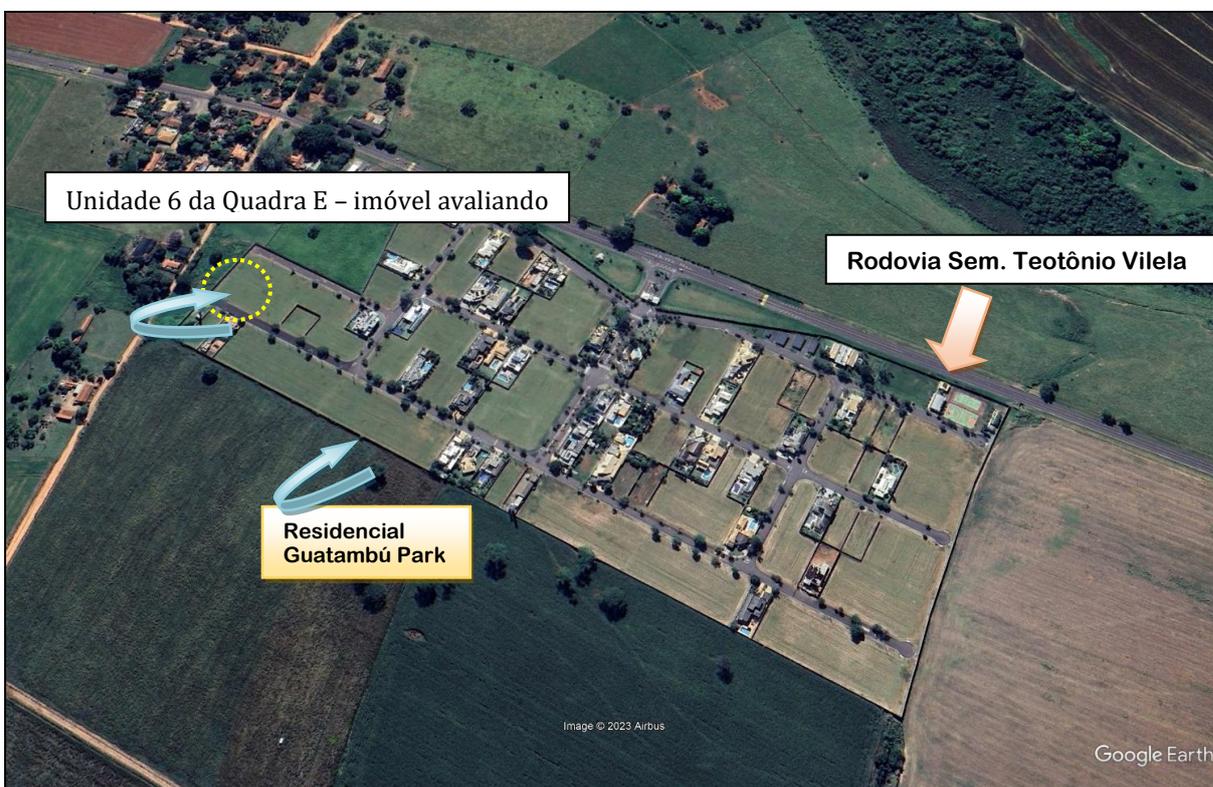
na data e horário publicados, com o acompanhamento do Assistente pelos Requeridos

O Residencial Guatambu Park é um Loteamento tipo “fechado”, localizado com frente para a Rodovia Senador Teotônio Vilela, possui 162 lotes num terreno praticamente plano, tem serviço de Portaria, com controle de entrada e saída em 24 horas, sistema de tratamento de esgoto próprio assim como abastecimento por poço profundo, tem Salão de Festas, Campo de Society e Academia mais quadras de esportes e de tênis. Atualmente, existem perto de 40 residências construídas no Residencial.

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (MACRO)



LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO (DETALHE)



FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista do imóvel avaliando – Terreno frente para Rua dos Diamantes

MATRÍCULA E MUNICIPALIDADE

LIVRO Nº 2		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
BIRIGUI - SP		<i>Elixabele Josina Vicentin Vale Saetti</i> Oficiala	
Matrícula	Folha	CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8	
84.526	01	REGISTRO GERAL	
<p>UNIDADE AUTÔNOMA Nº 06 (seis), QUADRA "E", do CONDOMÍNIO DE LOTES denominado RESIDENCIAL GUATAMBU PARK, com frente para a Rodovia Teotônio Vilela, 5.555, Bairro Guatambu, Município e Comarca de BIRIGUI, Estado de SÃO PAULO, com as seguintes características, medidas e confrontações: Área Privativa da Unidade: 923,18 metros quadrados; Área comum: 319,45481 metros quadrados; Área total: 1.242,63481 metros quadrados; Fração Ideal de ocupação no terreno: 0,560916%, medindo 14,24 metros em linha reta, mais 3,84 metros em curva com raio de 9,00 metros, mais 16,88 metros em curva com raio de 6,00 metros de frente para a Via de Circulação Interna 1, denominada Diamantes, para efeitos junto ao cadastro municipal; de quem da via de circulação olha de frente para o imóvel, mede 30,89 metros pelo lado direito, confrontando com a unidade 05; pelo lado esquerdo 37,72 metros confrontando com o Bairro Guatambu; e pelos fundos 30,00 metros, confrontando com a unidade 07, todos da mesma quadra, distante 141,00 metros em linha reta mais 14,14 metros em curva com raio de 9,00 metros do ponto de confluência da Via de Circulação Interna 1, denominada Diamantes com a Via de Circulação Interna 7, denominada Turquesas.</p>			
<p>PROPRIETÁRIA: BIG-LOT – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Rua Bandeirantes nº 369 – sala 03, na Cidade de Marília/SP, inscrita no CNPJ/MF nº 03.677.053/0001-30.</p>			
<p>REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 41.076 local de 10/05/2000.</p>			
Birigui/SP, 12 de Dezembro de 2.018. Ref: Prenotação nº 248.249 de 06/11/2018.		 Fabiana Borges das Gemeinder Escrivã Autorizada	 Silvio Antonio Bagio Escrevente Substituto

Inscrição	01-07-068-0006	IdFísico 38479	Situação: Ativo
Proprietário	CNPJ/CPF: 32.***.***/*-23 - "PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018"		
Local do Imóvel	16206-115 - R DIAMANTES DOS,		
Bairro/Loteamento	COND RES GUATAMBU PARK	Quadra: E	Lote: 06
Endereço Entrega	14160-030 - R APRIGIO DE ARAUJO, 548		
Bairro Entrega	CENTRO	Cidade SERTAOZINHO	Estado SP
Exercício de Lançamento	2023		
Área Terreno	1242.63	923,18 m ² área útil 319,45481 área comum no Residencial	
Área Edificada	9.05		
Quadra Imóvel	E		
Lote Imóvel	06		

TERRENO CONSTITUÍDO NO IMÓVEL AVALIANDO

A partir das diligências realizadas no local do imóvel avaliando, objeto da Matrícula 84.526 do CRI de Birigui e no Setor de Engenharia e Cadastro da Prefeitura de Birigui, temos que o terreno que constitui o Imóvel diligenciando é originário da Unidade Autônoma 06 da Quadra E do Residencial Guatambú Park, possui cadastro na municipalidade de número 01-07-068-0006 e localiza-se com frente para a Rua dos Diamantes, rua interna do Residencial Guatambú.

Ainda de conformidade com o cadastro na municipalidade e com as vistorias realizadas, o terreno que constitui o Imóvel avaliando tem formato irregular (em especial a frente), próximo de retangular, perfazendo uma área privativa de Lote utilizável de **923,18 m²**. (área comum do lote no Residencial é de 319,45481 m²)

Ainda, as vistorias realizadas mostraram que o lote como um todo é praticamente plano, está situado num canto do Residencial e não possui limitação perimetral interna com outros imóveis vizinhos (muro ou cerca), estando atualmente em grama.

BENFEITORIAS NO IMÓVEL AVALIANDO

Não foram também identificadas, benfeitorias de qualquer espécie (prédios, construções, etc) sobre o imóvel avaliando.

OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO

O local onde está situado o Imóvel avaliando, Residencial Guatambu, 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.

PLANTA DO RESIDENCIAL



4

AVALIAÇÃO RESULTADO

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

AVALIAÇÃO

Matrícula 84.526 do CRI de Birigui, Unidade Autônoma número 06 da Quadra E, frente para a Rua dos Diamantes no Residencial Guatambu Park, cidade de Birigui/SP.

TERRENO

FONTES CONSULTADAS (Birigui)

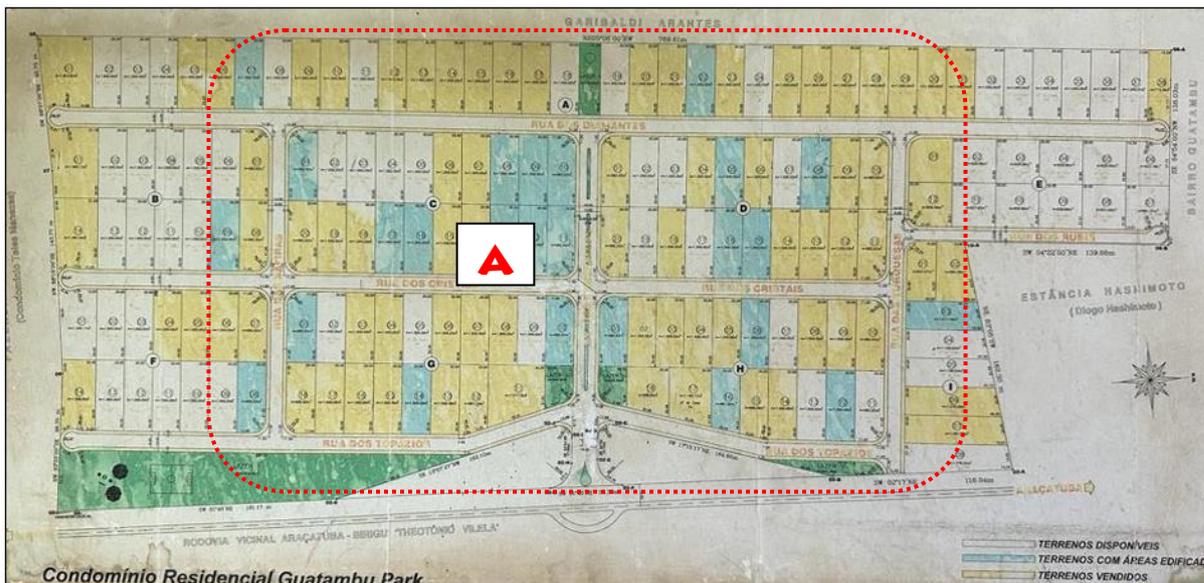
Imobiliária Solar, 3642.1398, Imobiliária Gajardoni (3641.3536), Haddad Imóveis (3642.5355), Lider Imóveis, 3641.2026, Imobiliária Eldorado, 3641.5949

Da Pesquisa realizada:

Base: apresentação da planta do Residencial Guatambu visando localização, formato e extensões perimetrais dos imóveis, sendo solicitado para indicação, **valor preço a vista**.

Do Resultado da Pesquisa:

Houve uma simetria nas opiniões coletadas, conforme abaixo indicamos, por região dentro do Residencial:



	Dentro da Área ▲ valor médio do m ²	Fora da Área ▲ valor médio do m ²
Cedro Imóveis	300,00	280,00
Correta imóveis	250,00	250,00
Haddad Imóveis	300,00	270,00
Lider Imóveis	300,00	280,00
Viva Real Imóveis	300,00	280,00
Dupla Imóveis	280,00	250,00
Média por m ²	288,00	270,00
Aplicando fator 0,9 Vide metodologia	260,00	243,00

Assim:

Terreno avaliando > fora da área A

Área do terreno: 923,18 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local onde fica o lote
(no caso, influenciando localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

Valor aplicado (vide neste tópico): R\$ 243,00 / m² de terreno

$V = (\text{R\$ } 243,00/\text{m}^2 \times 923,18 \text{ m}^2)$

$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = \text{R\$ } 225.000,00$, Duzentos e vinte e cinco mil reais.

Dado que não existem benfeitorias, edificações sobre o terreno constituído na Matrícula 84.526, temos:

VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = $V_{\text{terreno que compõe o imóvel}}$

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = **R\$ 225.000,00**

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Duzentos e vinte e cinco mil reais.

5

CONCLUSÃO

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

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula 84.526 do CRI de Birigui, Unidade Autônoma número 06 da Quadra E no Residencial Guatambu Park, sem benfeitorias, cidade de Birigui, estado de São Paulo.

VALOR AVALIADO = R\$ 225.000,00

Valor por extenso: Duzentos e vinte e cinco mil reais

7

REFERÊNCIAS

Normas Brasileiras de Avaliações,
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

8

QUESITOS PELOS AUTORES, FLS. 347/349

1. Se o presente Laudo Pericial levou em consideração as estimativas de **preço real** praticadas pelo Mercado Imobiliário local, conforme **demanda e oferta** de terrenos no local, disposição dos compradores de pagarem o preço do imóvel, e se este valor alcançado reflete os preços pagos por outros compradores de outros imóveis recentemente adquiridos no mesmo local? Juntar comprovação neste sentido.

2. Se a elaboração do Laudo Pericial foi precedida por uma ampla pesquisa em **Sites Imobiliários** especializados, que se dedicam à venda destes imóveis pela *internet*, e também se houve pesquisa junto às Imobiliárias locais, de reputação ilibada, e se o valor auferido está de acordo com o preço anunciado nestes sites e praticados pelas empresas? Juntar comprovação neste sentido.

3. Se a elaboração do Laudo Pericial foi precedida por visita ao imóvel e pesquisa “boca a boca” junto aos demais proprietários lindeiros para ter uma estimativa dos valores que estão sendo ofertados por imóveis como o que foi periciado?

4. Se o Sr. Perito tem conhecimento sobre o fato do mesmo valor indicado pelo Oficial neste processo **já foi atribuído a diversos outros processos**, em relação a lotes com as mesmas características, valores que sequer foram contestados pela executada.

5. Se o Sr. Perito tem conhecimento sobre o fato de que, em recente **hasta pública** de Lote idêntico, feita no **processo nº 1006013-29.2021.8.26.0077**, o imóvel foi arrematado por apenas **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada, no importe de **R\$ 124.856,34 (cento e vinte e quatro mil oitocentos e cinquenta e seis reais e trinta e quatro centavos)**, exatamente porque nenhum outro comprador quis pagar mais do isso (Proc. nº 1006013-29.2021.8.26.0077, fls.298/302).

6. Por fim, se ainda não tiver sido feito por ocasião das respostas aos quesitos anteriores, queira o Sr. Perito indicar, de forma objetiva e didática, quais foram os parâmetros e subsídios utilizados para alcance do valor atribuído ao imóvel.

respostas

(1) (2) Resposta

Vide Metodologia utilizada no desenvolvimento do trabalho pericial no tópico 2 deste Laudo Técnico.

(3) Resposta

Vide resultados do trabalho pericial no tópico 3 deste Laudo Técnico, com a caracterização do imóvel objeto e toda a situação de entorno.

(4) (5) Resposta

Não cabe no escopo deste trabalho pericial, a análise comparativa de outros Laudos ou pareceres constantes dos Autos, nem tampouco a pesquisa em outros Processos ditos similares.

(6) Resposta

Vide corpo deste Laudo Técnico, com apontamento de Metodologia no tópico 2, Resultados no tópico 3 e Avaliação no tópico 4.

9

QUESITOS PELOS REQUERIDOS, FLS. 336/337

- 1) Queira o Sr. Perito informar a localização do imóvel avaliando, detalhando as/características predominantes da microrregião, analisando a localização do mesmo na cidade de Birigui, características quanto a acessibilidade, melhoramentos públicos, e demais características que exerçam influência sobre o valor unitário do imóvel avaliando.
- 2) Queira o Sr. Perito informar o valor por m² do imóvel.
- 3) Queira o Sr. Perito informar sobre o valor por m² dos lotes semelhantes no condomínio Guatambu.
- 4) Queira o Sr. Perito informar sobre o valor por m² dos lotes em condomínios próximos ao Condomínio Guatambu.
- 5) Queira o Sr. Perito informar qual o valor atualizado do imóvel.
- 6) Queira o Sr. Perito informar se, para a confecção do laudo de avaliação, fez uso de dados utilizados por imobiliárias, corretoras, periódicos, etc.

respostas

(1) Resposta

Vide resultados do trabalho pericial no tópico 3 deste Laudo Técnico, com a caracterização do imóvel objeto e toda a situação de entorno.

(2) (3) Resposta

Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 4, Avaliação.

(4) Resposta

Vide Metodologia utilizada no desenvolvimento do trabalho pericial no tópico 2 deste Laudo Técnico. Uma pesquisa avançada, elaborada por este Perito, apontou que não há como comparar Loteamentos vizinhos entre si no preço do m², em especial com o Residencial Guatambu.

(5) Resposta

Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 4, Avaliação.

(6) Resposta

Vide corpo deste Laudo Técnico, tópico 2, Metodologia, tópico 3, Resultado das vistorias e diligências e tópico 4, Avaliação..

Birigui, 17 de outubro de 2.023



LUPERCIO ZIOLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

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

PROCESSO DIGITAL

1004135-35.2022.8.26.0077

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
DESPESAS CONDOMINIAIS**

REQUERENTES

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK

REQUERIDOS

JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse
Processo, respeitosamente venho apresentar a V.Excia. a partir
de vossa determinação, meus esclarecimentos no que
concerne à petição pelos Requeridos nos Autos a posteriori da
juntada do Laudo Técnico de Avaliação,.

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

Birigui, 29 de novembro de 2.023


LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

ESCLARECIMENTOS PERITO JUDICIAL

PROCESSO DIGITAL

1004135-35.2022.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTES

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU PARK

REQUERIDOS

JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

1

SÍNTESE QUALIFICADA DO TRÂMITE NOS AUTOS



designação pela Douta Juíza

A partir de honroso Mandado Judicial de fls. 149, este Perito desenvolveu o seguinte trabalho pericial:

Caracterização e avaliação do Imóvel constituído na **Matrícula 84.526 do CRI de Birigui**, Unidade Autônoma número 06 da Quadra E, frente para a Rua dos Diamantes, no Residencial Guatambu Park, cidade de Birigui/SP.

 **resultado** do trabalho pericial

O resultado do trabalho pericial designado foi juntado aos Autos, vide fls. 350/363, sendo a conclusão a seguinte:

Matrícula 84.526 do CRI de Birigui, Unidade Autônoma número 06 da Quadra E no Residencial Guatambu Park, sem benfeitorias, cidade de Birigui, estado de São Paulo.

VALOR AVALIADO - R\$ 225.000,00

Valor por extenso: Duzentos e vinte e cinco mil reais

 **petição** pelas partes

Às fls. 368, os Autores se manifestam em concordância com o Laudo Pericial por este Perito Judicial. Às fls. 369/372, os Requeridos se manifestam impugnando o Laudo apresentado, apontando diversos pontos que serão esclarecidos neste Laudo Complementar de Esclarecimentos.

 **determinação** a posteriori

Os Autos, a partir de determinação da Douta Juíza de fls. 373, retorna a este Perito Judicial para os devidos esclarecimentos no que se refere à petição pelo Advogado dos Requeridos.

2

ESCLARECIMENTOS PELO PERITO JUDICIAL

A partir das alegações pelos Requeridos, fls. 366/372, este Perito Judicial irá apontar a seguir, os esclarecimentos.

➤ alegação 1

A pesquisa de valores em Imobiliárias pelo Perito Judicial não deve ser levada em consideração

Manifestação pelo Perito Judicial:

A Pesquisa de valores pelo Perito Judicial seguiu a Metodologia apresentada no tópico 2 do Laudo Pericial e se deu não como apontado pelo Advogado dos Requeridos e sim no âmbito de todo o entorno que envolve a venda e compra de um Lote de Terreno no Residencial Guatambú Park, tendo sido feita com corretores que militam no mercado imobiliário de Araçatuba e se atualizam diariamente sobre este ambiente, ou seja, são conhecedores da situação do mercado atual e puderam opinar sem nenhuma dúvida sobre os valores apontados praticados atualmente, não havendo necessidade portanto de terem ou não lotes à venda do citado Residencial.

Mesmo não sendo praxe deste Perito Judicial buscar valores base dentro de sites de imobiliárias (que por vezes não retratam o valor do negócio a vista em si) e sim manter contato direto com os corretores que estão envolvidos com o mercado imobiliário, aliás como foi procedido no desenvolvimento deste Laudo, se formos olhar para este cenário citado pelos Requeridos, vamos encontrar semelhança com o valor apontado no Laudo. Vejamos:



Visualizado

Rodovia Senador Teotônio Vilella, 4 - Condomínio Residencial Guatambu Park, Birigüi - SP

Lote/Terreno à Venda, 1000m²

1000 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Condomínio fechado

R\$ 200.000

Condomínio: R\$ 600

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Dupla Imóveis

R\$ 250.000

Condomínio Residencial Guatambu Park, Birigüi

1319 m²

Terreno - Condomínio Residencial Guatambu Park

Oportunidade de morar bem! Características: - Topografia plana; - Vizinho ambos os lados; - Metragem diferenciada com 1.319,45 m. Informações do condo...

ALGO

Finalmente, este Perito pode aqui deixar, algumas opiniões que precederam a opinião dos corretores opinadores sobre o mercado atual, no que se refere ao Residencial Guatambú Park.

O Guatambú tem os menores valores para terreno em Condomínios fechados na região.

O Residencial Guatambú, não sabemos porque, não apresenta competitividade com os outros Loteamentos semelhantes.

Sabemos dos valores de mercado porque conversamos entre nós sempre, mas não temos terreno no Guatambú, pela pouca procura.

alegação 2

O Perito deveria ter se baseado em valores do metro quadrado praticado em Loteamentos próximos como Alphaville e Boulevard.

Manifestação pelo Perito Judicial:

Há nesta alegação do Advogado dos Requeridos um paradoxo que é o de obter um preço de algo, baseando-se nos preços de outro algo.

Há diversos Loteamentos fechados ou Condomínios fechados, *não importa a nomenclatura*, no município de Araçatuba. Uns são maiores, outros menores, uns oferecem muito em área comum, outros oferecem menos, uns tem topografia plana, outros tem topografia irregular, uns tem fácil acesso, outros nem tanto, mas o que dita determinado valor de um Lote é o mercado imobiliário e não o comparativo com situações diferentes.

Mais, Mercado Imobiliário é um ambiente onde se negociam os chamados bens imóveis e é regido justamente pela prática destes negócios. Não cabe a este Perito discutir isto. É assim porque é assim.

E as pessoas que estão diariamente neste Mercado Imobiliário de Araçatuba apontaram os valores que estão no Laudo apresentado.

alegação 3

O Advogado dos Requeridos aponta quesitos suplementares para serem respondidos

Manifestação pelo Perito Judicial:

1. Qual foi a metodologia aplicada? Por qual motivo é aplicado o fator 0,9?
2. Conforme apurado pelo I. Perito, o valor médio do m² da área do lote é de 270,00 (duzentos e setenta) reais, por qual motivo o valor utilizado pelo I. Perito foi de 243,00 (duzentos e quarenta e três) reais?
3. Com a aplicação do valor médio por m² informado, o valor total do lote é de R\$ 249.258,60 (duzentos e quarenta e nove mil, duzentos e cinquenta e oito reais e sessenta centavos)?
4. Quais os valores do m² dos Condomínios próximos ao Guatambú?

1 resposta

Conforme explicitamente descrito na Metodologia aplicada ao trabalho pericial de avaliação constante do Laudo apresentado por este Perito Judicial, o fator 0,9 visa corrigir as eventuais superestimativas de valor por parte dos opinantes e é praxe na elaboração de trabalhos de avaliação que se utilizam do Método Comparativo para a homogeneização dos valores pesquisados, denominando-se “fator de elasticidade de oferta”.

2 resposta

Vide resposta acima, pela aplicação do “fator de elasticidade de oferta”

3 resposta

O valor do Laudo está correto:

$$V = (\text{R\$ } 243,00/\text{m}^2 \times 923,18 \text{ m}^2)$$

$$V_{\text{terreno que compõe o imóvel}} = \text{R\$ } 225.000,00, \text{ Duzentos e vinte e cinco mil reais.}$$

4 resposta

O trabalho pericial designado é para avaliação do imóvel da **Matrícula 84.526 do CRI de Birigui**, Unidade Autônoma número 06 da Quadra E, frente para a Rua dos Diamantes, no Residencial Guatambu Park, Birigui/SP, e não para Condomínios próximos.

3

CONCLUSÃO

Face ao explicitado, **mantemos o Laudo Técnico Pericial** juntado às fls. 350/363, em escopo e resultado.

Birigui, 29 de novembro de 2.023


LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial