

Excelentíssimo Sr. Doutor Juiz de Direito da
Segunda Vara Cível de
ARAÇATUBA

PROCESSO DIGITAL

0005665-03.2020.8.26.0032

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO**

REQUERENTES

VLADIMIR SCARPIN E OUTRO

REQUERIDOS

GSP GOLDEN ARAÇATUBA EMPREEND. IMOB. LTDA.

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho à V.Excia. apresentar o *Lauda Técnico de Avaliação* em quinze páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia.

que sejam liberados os honorários periciais já depositados conforme fls. 385 e 388, para o qual encaminho o Formulário MLE correspondente.

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

Araçatuba, 18 de novembro de 2025


LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

0005665-03.2020.8.26.0032

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO**

REQUERENTES

VLADIMIR SCARPIN E OUTRO

REQUERIDOS

GSP GOLDEN ARAÇATUBA EMPREEND. IMOB. LTDA.

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:

trabalho pericial designado

Diligências necessárias e vistorias nos imóveis caracterizados nas Matrículas 102.348, 102.349 e 102.352, todas do CRI de Araçatuba, constituídas pelos seguintes imóveis (respectivamente): Lotes 03, 04 e 07 da Quadra 11, no Loteamento GSP Golden Araçatuba, cidade de Araçatuba/SP, visando a caracterização e avaliação.

2

METODOLOGIA BÁSICA

APLICADA À AVALIAÇÃO

(a) 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 no local dos Imóveis avaliandos (GSP GOLDEN), levando-se em conta todas as suas características de localização em quadra, aplicando-se ao final da pesquisa, fator de elasticidade de oferta igual à 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 novembro de 2025).

(b) 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:

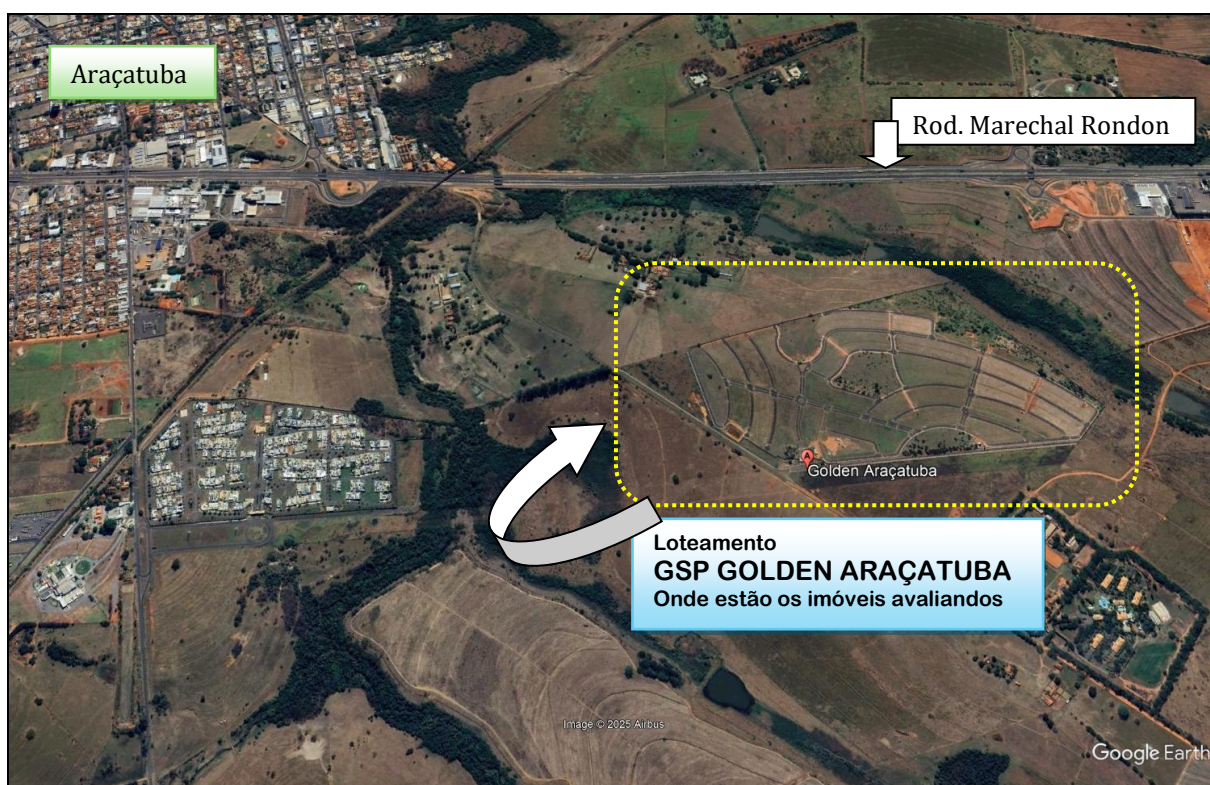
- ▶ **obsolescência física** é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deterioração por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.
- ▶ **obsolescência funcional**: é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na 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

PARÂMETROS E RESULTADO

1 localização e situação (macro)



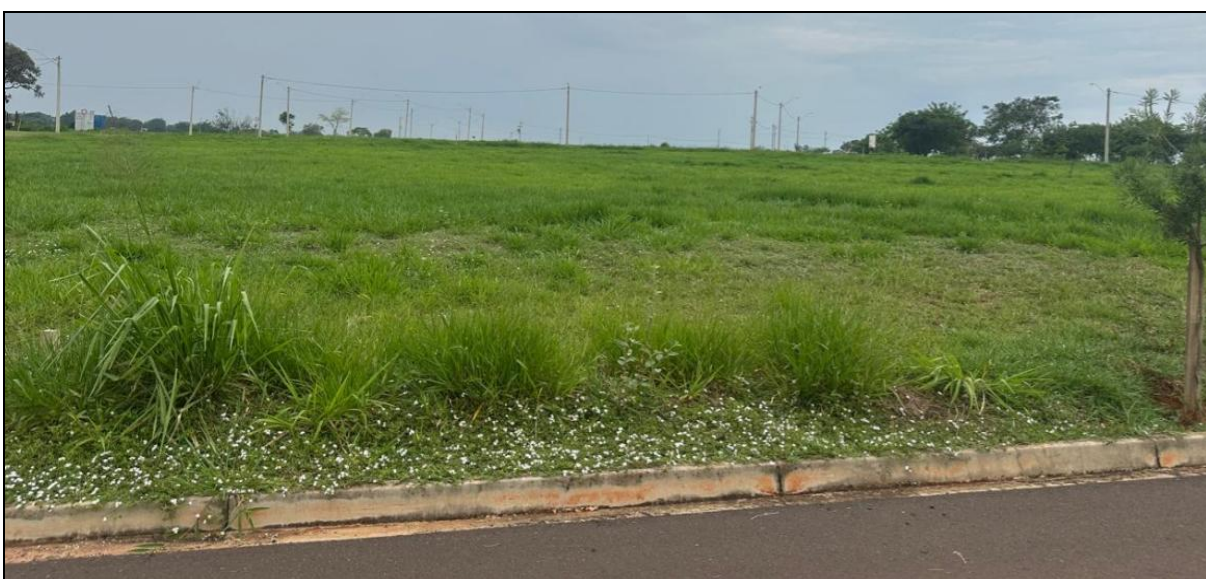
2 localização dos imóveis (detalhe)



Quadra 11



3 Imóveis avaliandos (sem escala)

3**fotos nos imóveis avaliandos**

4**imóveis avaliandos – documental****Penhora**

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital nº:	0005665-03.2020.8.26.0032
Classe – Assunto:	Cumprimento de sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Disponibilidade de Bens
Exequente:	Vladimir Scarpin e outro
Executado:	Gsp Golden Araçatuba Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Aos 19 de maio de 2023, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Araçatuba, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA** sobre o seguinte bem: "**imóveis objetos das matrículas - 1) nº 102.348**, lote de terreno n. 03, da quadra 11, **2) nº 102.349**, lote de terreno n. 04, da quadra 11, ambos situados na rua Seis: e **3) nº 102.352**, lote de terreno n. 07, da quadra 11, situado na rua Onze, **todos no loteamento GSP Golden Araçatuba**, nesta cidade, registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP (págs. 121/127, 128/134 e 135/141)", dos quais foi nomeada depositária, a executada **Gsp Golden Araçatuba Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, CNPJ nº 13.367.541-0001/02, na pessoa de seu representante legal, com sede à Rua Alameda Vicente Pinzon, 173, 9º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04547-130 A depositária não pode abrir mão dos bens depositados sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

Matrícula 102.348

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MATRÍCULA	FICHA	ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
102.348	01	CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 03 da quadra nº 11, situado na Rua Seis, no loteamento GSP GOLDEN ARAÇATUBA, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto C128 na Rua Seis, divisa entre os lotes nºs 03 e 04, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM – SAD69, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: N=7.649.921,73m e E=558.593,01m; daí segue confrontando com a Rua Seis, distância de 18,76 metros em curva de raio 1.093,37 metros; deflete a direita e segue confrontando com o lote nº 02, distância de 30,00 metros e azimuth de 139°35'54"; deflete a direita e segue confrontando com parte do lote nº 30, distância de 12,16 metros em curva de raio 50,00 metros; deflete a direita e segue confrontando com o lote nº 04, distância de 32,21 metros e azimuth de 307°34'57", todos da mesma quadra; perfazendo a área total de 472,31m².

Matrícula 102.349

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MATRÍCULA	FICHA	ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
102.349	01	CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 04 da quadra nº 11, situado na Rua Seis, no loteamento GSP GOLDEN ARAÇATUBA, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto C128 na Rua Seis, divisa entre os lotes nºs 03 e 04, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM – SAD69, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: N=7.649.921,73m e E=558.593,01m; daí segue confrontando com o lote nº 03, distância de 32,21 metros e azimuth de 127°34'57"; deflete a direita e segue confrontando com parte do lote nº 30, distância de 8,50 metros em curva de raio 50,00 metros; deflete a direita e segue confrontando com o lote nº 05, distância de 39,46 metros e azimuth de 291°07'28"; deflete a direita e segue confrontando com a Rua Seis, distância de 20,18 metros em curva de raio 1.093,37 metros, todos da mesma quadra; perfazendo a área total de 479,02m².

Matrícula 102.352

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MATRÍCULA	FICHA	ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
102.352	01	CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 07 da quadra nº 11, situado na Rua Onze, no loteamento GSP GOLDEN ARAÇATUBA, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto C130 na Rua Onze, divisa entre os lotes nºs 07 e 08, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM – SAD69, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: N=7.649.855,55m e E=558.577,03m; daí segue confrontando com a Rua Onze, distância de 17,74 metros e azimuth de 331°30'47"; deflete a direita e segue confrontando com o lote nº 06, distância de 41,87 metros e azimuth de 77°31'46"; deflete a direita e segue confrontando com parte do lote nº 28, distância de 11,30 metros em curva de raio 50,00 metros; deflete a direita e segue confrontando com o lote nº 08, distância de 34,63 metros e azimuth de 247°17'38", todos da mesma quadra; perfazendo a área total de 531,45m².

5**imóveis avaliandos - terrenos**

As extensões perimetrais dos imóveis avaliandos estão descritas corretamente nas Matrículas e as áreas respectivas destes lotes constituídos na Quadra 11 do GSP GOLDEN ARAÇATUBA, assim se descrevem:

Matrícula 102.348

Lote 03 da Quadra 11, formato irregular

Área: 472,31 m²

Matrícula 102.349

Lote 04 da Quadra 11, formato irregular

Área: 479,02 m²

Matrícula 102.352

Lote 07 da Quadra 11, formato irregular

Área: 531,45 m²

Vistorias apontaram que os terrenos constituídos nos três lotes avaliandos são praticamente planos, não possuem fechamento perimetral e estão atualmente em grama.

Nenhum dos três lotes avaliandos possui edificação construída sobre ele.

6**outras informações relevantes**

O Condomínio GSP GOLDEN ARAÇATUBA possui Guarita de entrada e saída, que estão atualmente desativadas no que se refere à cadastramento e entrada/saída de visitantes ou proprietários.



O Loteamento GSP Golden Araçatuba, onde estão os imóveis avaliandos (3 terrenos), foi projetado em 663 lotes e está distante aproximadamente 8 km do centro da cidade de Araçatuba, está servido localmente por pavimentação asfáltica, 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 se situa o Loteamento tem acesso por via asfaltada possuindo tendência para se tornar zona predominantemente residencial, possuindo no momento baixa taxa de ocupação.

No Loteamento propriamente dito, não existe ainda nenhuma construção residencial e segundo informações, as possíveis autorizações para construir dependem de pendências quanto à infraestrutura. Atualmente somente podem ser comercializados.

4

AVALIAÇÃO

PARÂMETROS E RESULTADO

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

AVALIAÇÃO

Três Imóveis caracterizados nas

Matrículas 102.348, 102.349 e 102.352, todas do CRI de Araçatuba, constituídos (respectivamente) pelos: Lotes 03, 04 e 07 da Quadra 11, no Loteamento GSP Golden Araçatuba, cidade de Araçatuba/SP.

VALOR DOS TERRENOS



Em consonância com a metodologia explicitada no tópico 2 deste Laudo, procedemos a um **Método comparativo direto de avaliação**, o qual consistiu basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a terrenos localizados em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais, com o seguinte resultado:

DO RESULTADO DA PESQUISA, VIDE METODOLOGIA
FONTES CONSULTADAS (com conhecimento da região):

Consulta (novembro de 2025)	Valor indicado para o preço médio do metro quadrado de terrenos na Quadra 11 do Loteamento GSP GOLDEN ARAÇATUBA
Acertto Imóveis	450,00
Correta Imóveis	500,00
Real Imóveis	450,00
Expansão Imóveis	400,00
Imobiliária Canaã	500,00
Valor médio da Pesquisa	R\$ 460,00 / m ² de terreno
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia, com arredondamento	R\$ 415,00/m ² de terreno

A partir da Pesquisa realizada, temos:



Matrícula 102.348

Lote 03 da Quadra 11, formato irregular

Área: 472,31 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
 (devido à localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 415,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 415,00/m^2 \times 472,31 m^2)$$

$$V_{\text{Lote 03 quadra 11}} = R\$ 196.000,00, \text{ Cento e noventa e seis mil reais}$$



Matrícula 102.349

Lote 04 da Quadra 11, formato irregular

Área: 479,02 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
 (devido à localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 415,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 415,00/m^2 \times 479,02 m^2)$$

$$V_{\text{Lote 04 quadra 11}} = R\$ 199.000,00, \text{ Cento e noventa e nove mil reais}$$



Matrícula 102.352

Lote 04 da Quadra 11, formato irregular

Área: 531,45 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local
(devido à localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)
R\$ 415,00 / metro quadrado de terreno, no local

$$V = (R\$ 415,00/m^2 \times 531,45 m^2)$$

$$V_{\text{Lote 07 quadra 11}} = R\$ 220.000,00, \text{ Duzentos e vinte mil reais}$$

EDIFICAÇÕES EXISTENTES SOBRE OS TERRENOS



Não existem edificações sobre os lotes de terreno.

VALOR AVALIADO DOS IMÓVEIS



Dado que não existem edificações sobre os imóveis avaliandos, temos como valor dos imóveis, preço a vista:



Matrícula 102.348

Lote 03 da Quadra 11, formato irregular

Área: 472,31 m²

$$V_{\text{Lote 03 quadra 11}} = R\$ 196.000,00, \text{ Cento e noventa e seis mil reais}$$



Matrícula 102.349

Lote 04 da Quadra 11, formato irregular

Área: 479,02 m²

$$V_{\text{Lote 04 quadra 11}} = R\$ 199.000,00, \text{ Cento e noventa e nove mil reais}$$



Matrícula 102.352

Lote 04 da Quadra 11, formato irregular

Área: 531,45 m²

$$V_{\text{Lote 07 quadra 11}} = R\$ 220.000,00, \text{ Duzentos e vinte mil reais}$$

5

CONCLUSÃO

De conformidade com a solicitação do digníssimo Doutor Juiz de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluimos:



resultado da avaliação



Matrícula 102.348

Lote 03 da Quadra 11, formato irregular

Área: 472,31 m²

V_{Lote 03 quadra 11} = R\$ 196.000,00, Cento e noventa e seis mil reais



Matrícula 102.349

Lote 04 da Quadra 11, formato irregular

Área: 479,02 m²

V_{Lote 04 quadra 11} = R\$ 199.000,00, Cento e noventa e nove mil reais



Matrícula 102.352

Lote 04 da Quadra 11, formato irregular

Área: 531,45 m²

V_{Lote 07 quadra 11} = R\$ 220.000,00, Duzentos e vinte mil reais

6

REFERÊNCIAS

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

7

QUESITOS PELOS AUTORES, FLS. 351

1. Qual é a localização exata dos imóveis, com indicação de endereço, bairro, confrontações e zoneamento urbano conforme legislação municipal vigente?
2. O local está apto para construção e edificação ou necessita de regularização para início das obras?
3. A falta de regularização do local para início de eventual construção impacta no valor do bem?
4. Qual percentual depreciativo deve ser aplicado em caso de ausência de regularização do terreno para início das obras?
5. Os imóveis possuem alguma restrição de uso, servidão, ônus ou gravame não constante da matrícula que possa impactar seu valor de mercado?
6. Qual o valor de mercado individualizado de cada imóvel, considerando o critério comparativo de dados de mercado, bem como a ausência de regularização dos lotes para início de edificações?
7. Existe oferta ou negociação recente de imóveis com características semelhantes na mesma região?
8. Existe alguma pendência ambiental, urbanística ou tributária que possa impactar na comercialização dos bens?
9. Quais são os parâmetros utilizados para a apuração do valor de avaliação, como índice de valorização da área, características específicas dos imóveis, dados de mercado, etc.?
10. Há outros fatores que o perito entenda relevantes para a valoração dos imóveis? Caso positivo, descrever.

(1) resposta

Vide tópico 3 deste Laudo Pericial.

(2) resposta

Conforme informações obtidas, o Condomínio GSP Golden Araçatuba ainda não tem sua rede de esgotamento sanitário interligada e em funcionamento com sistema da SAMAR.

(3) (4) resposta

As condições locais de infraestrutura foram consideradas pelos opinantes ao apontar o valor comercial de mercado dos imóveis.

(5) resposta

Conforme consulta informal, não.

(6) resposta

Vide tópico 4 deste Laudo Pericial.

(7) resposta

O Condomínio GSP Golden Araçatuba possui lotes a venda em várias imobiliárias da cidade. Em tese, este Perito Judicial não associou o local objeto com outros loteamentos fechados em Araçatuba, por falta de condições de homogeneidade.

(8) resposta

Conforme informações, não. Somente falta a regularização total do uso da infraestrutura para autorização de construções no local

(9) resposta

Vide tópico 4 deste Laudo Pericial.

(10) resposta

Vide corpo do Laudo Pericial, toda a caracterização local e de entorno, assim como indicativos para comercialização.

Laudo finalizado em 15 páginas.

Araçatuba, 18 de novembro de 2025



LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial