

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE RIO CLARO - SP**

**PROCESSO :- Nº 1009350-17.2023.8.26.0510
CARTA PRECATÓRIA**

**Deprecante :- JUÍZO DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO PAULO – CAPITAL.
Processo nº 0012744-23.2020.8.26.0100**

**Deprecado :- JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE RIO CLARO – SP.**

LINO TADEU SARTORI, Perito Judicial nomeado nos Autos da “**CARTA PRECATÓRIA**”, oriunda da 42ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo – Capital referente ao Processo nº 0012744-23.2020.8.26.0100, autos da ação de Cumprimento de Sentença, em que **LUIZ GUSTAVO BALAGUER CRUZ E OUTROS**, move em relação à **ISAC GROBMAN**, e atendendo determinação da **R. JUÍZA**, após ter procedido vistorias, pesquisas e demais elementos indispensáveis ao desempenho de suas funções, vem respeitosamente à presença de **V.Exa.**, para com o devido respeito apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciado no seguinte:-

“LAUDO PERICIAL”

1.0 - PRELIMINARES

A presente “**Carta Precatória Cível**”, tem por finalidade, a avaliação do imóvel denominado Lote de Terreno nº 29 do loteamento Parque dos Eucaliptos, bairro Cachoeirinha, retratado na matrícula nº 63.480 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, com área de 1.520,00m², no Distrito, Município e Comarca de Rio Claro - SP.

2.0 - OBJETIVO

O presente trabalho, tem por objetivo, apresentar subsídios ao M.M. Juízo, no que diz respeito ao justo valor de mercado atualizado do imóvel localizado na Rua 5 denominado Lote de Terreno nº 29 do loteamento Parque dos Eucaliptos, bairro Cachoeirinha, retratado na matrícula nº 63.480 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, com área de 1.520,00m², no Distrito, Município e Comarca de Rio Claro - SP., para tanto este signatário desenvolveu seus cálculos através de dados devidamente tratados como recomendam as normas de avaliação da ABNT NB 14.653-2, e do IBAPE, para avaliação de imóveis urbanos.

A ABNT NB 14.653-2 -2004 é válida para todo o território nacional, e tem caráter geral e abrangente, devendo ser aplicada para cada região, em função de suas considerações e particularidades, e por sua unanimidade e oficialização pelos tribunais, essa norma tem sido utilizada sem restrições.

2.1 - IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 63.480

O imóvel em análise retratado na matrícula nº 63.480, denominado lote de terreno nº 29 do loteamento Parque dos Eucaliptos, possui as seguintes características divisas e confrontações.

LIVRO Nº 2 -	REGISTRO GERAL	1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9	
MATRÍCULA	FICHA	Rio Claro, 10 de março de 2022.	
63.480	01		
IMÓVEL: UM TERRENO situado nesta cidade, em perímetro rural, sem benfeitorias, designado lote nº 29, para efeito de localização, no Parque dos Eucaliptos, bairro da Cachoeirinha, medindo 60,00 metros de frente para a Rua 5, distante 532,40 metros aproximadamente da Estrada de Rodagem Rio Claro - Morro Grande, que passa em frente ao citado parque dos eucaliptos, por 32,00 metros da frente aos fundos, de um lado, 24,50 metros de outro lado; tendo, nos fundos, a largura de 53,40 metros, encerrando a área de 1.520m²; confrontando em ambos os lados com propriedade de Mercedes Bonfiglioli Galbiati; e, nos fundos, com propriedade de Eduardo Millen.			

3.0- DESPACHO SANEADOR

Em despacho saneador de fls. 20 a **R. Juíza** deferiu a prova pericial a cargo deste signatário que desde já honra sua nomeação.

As partes não indicaram assistente técnico como também não apresentaram quesitos.

4.0 - VISTORIA

O signatário realizou vistoria no imóvel objeto da avaliação no mês de dezembro de 2.024, ocasião em que efetuou o reconhecimento do imóvel, sendo as investigações, comparadas com os documentos existentes nos Autos, com relação à situação fática, constatou-se que o imóvel objeto da presente avaliação, estão retratado na matrícula nº 63.480, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, correspondente ao lote de terreno nº 29 do loteamento Parque dos Eucaliptos, situado na Rua 5Pe nº 621, bairro Cachoeirinha, zona urbana, no Município e Comarca de Rio Claro - SP.

4.1 - LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado na Rua 5Pe nº 621, bairro Cachoeirinha, zona urbana, no Município e Comarca de Rio Claro - SP.

A imagem que abaixo juntamos identifica a localização do imóvel em avaliação:



4.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS.

A região que contém a unidade avalianda é servida por alguns dos melhoramentos públicos do Município de Rio Claro, os quais sejam:

- rede de energia elétrica
- rede telefônica
- coleta de lixo
- ônibus urbano

4.3 - TOPOGRAFIA / SUPERFÍCIE.

A topografia do imóvel em análise, é plana e em nível em relação às vias públicas sendo a sua superfície seca e firme.

4.4 - ACESSO.

O acesso para o imóvel é feito diretamente por vias públicas denominadas Rua 5Pe, constituídas em piso de terra batida asfalto rústico.

4.5 – BENFEITORIAS

Após a realização de vistoria, constamos que sobre o referido lote 29, objeto da presente avaliação, possui benfeitorias, identificada como edificação comerciais e está assim definida e classificada:-

4.5.1 -GALPÃO COMERCIAL/INDUSTRIAL

Edificação em alvenaria de tijolos, piso de concreto, com acabamento em tinta látex até a altura de 1,80 metros nas paredes laterais, com paredes em argamassa e acabamento em tinta látex, esquadrias de ferro, portas de ferro, com as instalações elétricas aparentes e hidráulicas embutidas, coberta com telhas do tipo aço galvanizadas sob treliças de ferro. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “Residência modesta”. Área construída = 305,00m²

Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “Residência modesta”, padrão médio, ou seja, 1,00 x R2N.

5 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotografias e respectivas legendas que abaixo juntamos, ilustram as características dos imóveis em objeto, as quais sejam:-



Foto 1 - Vista frontal do imóvel pela Rua 5Pe, onde ilustramos as características da via pública, sem passeio público, guias e sarjetas, com piso em asfalto rustico, bem como a frente do imóvel avaliando e o barracão construído em alvenaria.



Foto 2 – Vista frontal do imóvel pela Rua 5Pe, onde ilustramos as características da via pública, sem passeio público, guias e sarjetas, com piso em asfalto rustico, bem como a frente do imóvel avaliando.



Foto 3 – Vista do imóvel em objeto, pela lateral direita de quem da Rua 5Pe olha o imóvel.



Foto 4 - Vista do interior do imóvel em avaliação, onde ilustramos sua utilização, e o barracão com suas características construtivas.



Foto 5 - Vista do interior do imóvel em avaliação, onde ilustramos suas características.



Foto 6 - Vista frontal do imóvel pela Rua 5Pe, onde ilustramos as características da via pública, sem passeio público, guias e sarjetas, com piso em asfalto rústico.

6.0 - AVALIAÇÃO

6.1 - METODOLOGIA

A avaliação do imóvel obedecerá aos critérios recomendados pela NB-14.653-2 de 2004, para Avaliações de Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, que tem força de Lei em todo o território nacional, as quais nortearam todas as nossas análises e cálculos, isso em função das principais características, bem como dos valores de mercado vigente na região onde situa o imóvel avaliando.

Na apuração do valor final do imóvel, levamos em consideração, o máximo de seu potencial para venda, isso em função de suas características, uso e aproveitamento, tendo como data base, dezembro de 2024.

6.2- CRITÉRIOS AVALIATÓRIOS DO IMÓVEL.

Para a avaliação do imóvel em análise, o qual está localizado em zona industrial/comercial/residencial, do Município de Rio Claro – SP., adotaremos o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, onde o valor de cada imóvel é determinado por comparação com outros de mesma semelhança, em que são conhecidos os seus preços no livre mercado imobiliário.

Nestes casos, as características entre os elementos comparativos, foram homogeneizados entre si, através dos fatores corretivos e para uma determinada situação paradigma básica, ou seja:-

6.3 – VALOR DO TERRENO DA MATRÍCULA Nº 63.480

O valor do unitário básico do imóvel “Q” será calculado para a seguinte situação paradigma: -

“Para imóveis com aproveitamento industrial/comercial/Residencial, localizado na Rua 5Pe nº 621, do loteamento Parque dos Eucaliptos, o bairro Cachoeirinha, no município de Rio Claro - SP, com dimensão de 1520,00m² servido por alguns

melhoramentos públicos como: água, força, fone e energia elétrica, etc, topografia plana, superfície seca e firme, para local cujo índice fiscal é igual a 72,36, e fator de dimensão igual 1,1742, para pagamento à vista e para dezembro de 2024”.

O terreno avaliando, conforme anteriormente descrito, em nada diverge da situação paradigma. Assim sendo, considerando que o valor unitário básico (Q), conforme consta de nosso anexo I (DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO), é de **R\$ 438,72/m²**, temos que o valor desse terreno será dado pela seguinte expressão:-

$$Vt = Q \times S$$

Onde

Vt = Valor total do terreno
 Q = Valor unitário básico do terreno = R\$ 438,72m²
 S = Área total do terreno = 1.520,00m²

Substituindo, temos:-

$$Vt = R\$ 438,72/m^2 * 1.520,00 m^2$$

$$Vt = R\$ 666.854,00$$

(seiscentos e sessenta e seis mil e oitocentos e cinquenta e quatro reais) validos para o mês de dezembro de 2024.

6.4 – VALOR DO DA BENFEITORIA (Vb)

A benfeitoria em objeto, correspondem as edificações as quais possuem características construtivas do tipo “Residência modesta”, sendo Barracão comercial/industrial com área construída de 305,00m², cujo valor unitário médio é definido por :-

$$Vu = 1,00 \times R2N \text{ (conforme estudos elaborados pela comissão de Peritos).}$$

O valor da construção está baseado nos índices do custo da construção civil - SINDUSCON, publicado na Revista Construção, sendo que para o mês de novembro de 2.024, última publicação (anexo II), indica que o custo unitário básico da construção civil / m² é de **R\$ 2.036,30/m²**, temos que para a definição do valor das edificações existentes no imóvel, também consideraremos:-

DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo, Edificações - Valores de Venda”, deve ser aplicado uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde
 KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos 20

Substituindo temos

$$KD = (1 - 0,015)^n$$

$$\mathbf{KD = 0,739}$$

Também aplicaremos o fator depreciativo referente ao estado de conservação, com base nos fatores definidos no trabalho elaborado por Heideck.

Tendo em vista que a edificação apresenta-se em estado bom de conservação, adotaremos o fator conservação denominado de **FC = 0,819**

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$\mathbf{Vb = \{[(Cub * 1,00) * S1 * Kd * Fc]}$$

Onde
 Vb = Valor da construção
 Cub = Valor unitário da construção = R\$ 2.036,30/m²
 S1 = Área construída = 305,00m²
 Kd = Depreciação pela idade = 0,739
 FC = Estado de conservação bom = 0,819

Substituindo temos

$$Vb = [(R\$ 2.036,30/m^2 * 1,00) * 305,00m^2 * 0,739 * 0,819]$$

$$\mathbf{Vb = R\$ 375.898,00}$$

(trezentos e setenta e cinco mil oitocentos e noventa e oito reais) validos para o mês de dezembro de 2024.

7.0 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VI)

O valor total do imóvel em avaliação, será dado pela soma do valor de seu terreno retratada na matrícula 63.480, e da edificação, e será igual a :-

$$VI = V_t + V_b$$

$$VI = R\$ 666.854,00 + R\$ 375.898,00$$

$$VI = R\$ 1.042.752,00$$

(Hum milhão e quarenta e dois mil e setecentos e cinquenta e dois reais) validos para o mês de dezembro de 2024.

8.0 - ENCERRAMENTO

Nada mais a acrescentar, damos por encerrado o presente Laudo Pericial, o qual é composto de 11 (onze) folhas as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada.

Segue anexos:-

Anexo I – Amostras / Pesquisas

Anexo II – CUB – Custo Unitário Básico – Boletim Econômico

Anexo III – ART Anotação de Responsabilidade Técnica

Rio Claro, 26 de dezembro de 2.024.


Eng^o Lino Tadeu Sartori
Crea/SP n^o 064.193.769-7
Perito Judicial