

Para

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO CARLOS DA COMARCA DE SÃO CARLOS - SP.

SÃO PAULO / SP

Prezado Excelentíssimo Senhor Dr.:

DANILO GODOY FABRICIO, profissional de Engenharia Civil registrado no **CREA** sob nº **506.912.138-7**, membro titular do **IBAPE/SP** nº **2.013**, responsável técnico, tendo sido nomeado como perito nos **AUTOS DA AÇÃO** do processo nº **1002535-64.2022.8.26.0566: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade** para elaboração de Laudo de Avaliação das Benfeitorias requerido por **Valdir Zonta** contra **Industrias R Camargo Ltda** do imóvel com frente para a **Avenida Capitão Luiz Brandão, nº 85** do loteamento denominado **Vila Nery** na **Cidade de São Carlos – SP**; e tendo efetuado as vistorias, colhido informações necessárias na região e demais estudos, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente para a apreciação de **V. Excelência**.

1. Apresentar os esclarecimentos complementares conforme r. determinação de Fls. 171.

São Carlos, 19 de dezembro de 2022

Av. São Carlos, nº 2205, 1º andar Sl. 102 – Centro – São Carlos/SP – CEP 13860-900

Telefone: (16) 3372-1932 – E-mail: danilo_fgodoy@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIL GODOY FABRICIO e publicado em 26/12/2023 às 16:39, sob o número WSCL23700093250 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002535-64.2022.8.26.0566 e código 50111600.

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4

1.1. Dos Fatos – Do Requerente..... 4

1.2. Dos Fatos – Do Requerido..... 4

2. DAS MANIFESTAÇÕES 5

2.1. Da Impugnação Peticionada e esclarecimentos acerca do contraditório – Requerente..... 5

2.2. Do Esclarecimento – Do Requerente 7

2.1. Da Impugnação Peticionada e esclarecimentos acerca do contraditório – Requerido..... 7

3. CONCLUSÃO DOS TRABALHOS..... 11

4. ENCERRAMENTO..... 11

Av. São Carlos, nº 2205, 1º andar Sl. 102 – Centro – São Carlos/SP – CEP 13860-900

Telefone: (16) 3372-1932 – E-mail: danilo_fgodoy@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILLO GODOY FABRICIO em São Paulo, protocolado em 26/01/2023 às 16:39, sob o número WSCCL23700093250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002535-64.2022.8.26.0566 e código E01ff60d.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
PATRIMONIAL – ESCLARECIMENTOS
COMPLEMENTARES**

Av. São Carlos, nº 2205, 1º andar Sl. 102 – Centro – São Carlos/SP – CEP 13860-900

Telefone: (16) 3372-1932 – E-mail: danilo_fgodoy@hotmail.com

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 2ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. DOS FATOS – DO REQUERENTE

- 1.1.1. Informa o Requerente sob as Fls. 156, através de sua Patrona, que “...O laudo encontra-se muito bem elaborado, definindo claramente que são vários os prédios inseridos na mesma matrícula...”.
- 1.1.2. Questiona como quesito complementar “...se há a possibilidade do desdobro de cada galpão, tornando cada galpão em matrículas individuais?...”.

1.2. DOS FATOS – DO REQUERIDO

- 1.2.1. Apresenta o Requerido, através de sua Patrona impugnação ao laudo justificando que “...O l. perito possivelmente está confundindo com os barracões existentes nos demais imóveis, os quais são objeto das matrículas 8672, 8673, 87434 e 87435...”.
- 1.2.2. Corroborar para sua tese apresentando “...a juntada de avaliação realizada nos autos do proc. 1500026-16.2016.8.26.0566, onde consta que a área total do terreno, que inclui todas as matrículas 8672, 8673, 87433, 87434 e 87435, possuindo área total de 3.652,50m² e área total construída de 4.496,35 m², onde estão construídos os 03 barracões industriais...”.
- 1.2.3. Informa também “...a juntada de matrícula do imóvel, comprovando a existências de inúmeras penhoras que incidem sobre aludido imóvel, cujos créditos fiscais certamente tem preferência em relação ao crédito perseguido pelo exequente...”.
- 1.2.4. Por fim, questiona “...Ante tais considerações requer que o l. Perito seja instado a esclarecer os questionamentos acerca da não existência dos 03 barracões no imóvel penhorado nos presentes autos...”.

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 2ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

2. DAS MANIFESTAÇÕES

2.1. DA IMPUGNAÇÃO PETICIONADA E ESCLARECIMENTOS ACERCA DO CONTRADITÓRIO – REQUERENTE

2.1.1. Quanto ao questionado pelo Requerente, o desdobro das propriedades devem atender às exigências do Plano Diretor do Município de São Carlos, o qual determina:

2.1.1.1. Plano Diretor do Município de São Carlos as seguintes diretrizes de responsabilidade:

- i. os seus princípios fundamentais;
- ii. a função social da cidade e da propriedade;
- iii. as funções de ordenamento territorial;
- iv. as diretrizes da política habitacional;
- v. o macrozoneamento e o zoneamento municipal;
- vi. os limites do perímetro urbano;
- vii. as áreas de especial interesse;
- viii. a hierarquização das vias urbanas e as diretrizes viárias e da mobilidade urbana;
- ix. as diretrizes para o parcelamento do solo e para implantação de loteamentos e condomínios;
- x. os instrumentos da política urbana;
- xi. sistema municipal de gestão e planejamento do desenvolvimento urbano.

2.1.1.2. O referido Plano, sob o Capítulo I – Do Macrozoneamento, sob o art. 7º "...divide o território do Município levando em conta os padrões gerais de uso e ocupação do solo e os aspectos e condicionantes físico-ambientais do território, considerando as macrofunções do zoneamento e definindo macrozonas que englobam zonas e áreas com características semelhantes..." e sob o art. 8º define quais são essas zonas, conforme abaixo:

- i. Macrozona Urbana e de Estruturação e Qualificação Urbana, sendo subdividida em Zonas 1, 2, 3, 4 e 5 e entre outras que não interessam ao propósito deste Laudo;

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 2ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

2.1.1.3. O Zoneamento Urbano é definido por:

- ii. Ocupação Consolidada;
- iii. Ocupação Induzida;
- iv. Ocupação Condicionada;
- v. Qualificação e Ocupação Controlada;
- vi. Proteção e Ocupação Controlada.

2.1.2. Referido imóvel da Lide (imóvel localizado na Avenida Capitão Luiz Brandão 85) está inserido dentro da Zona 3 – Ocupação Condicionada, e suas diretrizes, dentro do art. 25, da Seção IV, Capítulo II do Título II do Plano Diretor do Município de São Carlos, especificamente desta Zona, se destaca em atender:

- i. CO (Coeficiente de Ocupação) = 70%;
- ii. CP (Coeficiente de Permeabilidade) = 15%;
- iii. CA (Coeficiente de Aproveitamento) = 1,4;
- iv. Lote Mínimo = 200,00 m²;
- v. Testada Mínima = 10,00 m.

2.1.3. Do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Capítulo I do Título III, os art. 123 a 138 ditam as exigências para se obter a regularidade no parcelamento do solo/desdobro. Dá-se ênfase as seguintes diretrizes:

- i. Art. 127, item I. Não serão permitidos parcelamentos de solo para fins urbanos nas áreas com declividade superiores a 20% ou 12% em solos arenosos;
- ii. Art. 128. Não serão autorizados desdobros que resultem em lotes que não atendam à dimensão mínima (área e testada) prevista para a Zona onde se encontra;
- iii. Art. 129. Não serão autorizados desdobros que resultem em lotes contendo áreas construídas que excedam os coeficientes de ocupação e aproveitamento, e que não atendam o disposto na Lei Municipal nº 15.958, de 29 de dezembro de 2011 – Código de Obras e Edificações do Município de São Carlos, nos casos em que a edificação foi executada após a vigência deste;
- iv. Art. 136. A área mínima dos lotes resultantes de parcelamento do solo para fins urbanos será, em cada Zona, correspondente a:
- v. na Zona 3 – Ocupação Condicionada: 200 m² (duzentos metros quadrados).

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 2º VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

2.1.4. Sobre o Capítulo II – Da Ocupação do Solo, os art. 149 a 154 especificam as diretrizes para os parâmetros de ocupação do solo, conforme os Coeficientes de Ocupação (CO), Aproveitamento (CA) e Permeabilidade (CP), no caso específico da lide. Assim, enfatizamos as seguintes diretrizes:

- i. Art. 150. Do Coeficiente de Ocupação
 - I. Na Zona 3 – Ocupação Condicionada: máximo de 70%;
- ii. Art. 152. Valores para o Coeficiente de Aproveitamento (CA).
 - I. Na Zona 3 – Ocupação Condicionada: CA até 1,4.
- iii. Art. 153. Do Coeficiente de Permeabilidade.
 - I. Na Zona 3 – Ocupação Condicionada: mínimo de 15% sobre a área do lote.

2.2. DO ESCLARECIMENTO – DO REQUERENTE

2.2.1. Conforme visualiza-se sob as Fls. 87 e 145/149 (matrícula), Fls. 105/118 e Fls. 137/143, o imóvel fruto desta lide se apresenta por três barracões interligados pela face dos fundos sendo apenas o barracão Frente (Fls. 105/109 e Fls. 139) dotado de testada para via pública, promovendo aos 2 subsequentes (Barracão Meio e Barracão Fundo) isolamento. Através do quanto informado pelo Plano Diretor, a possibilidade de desdobro só é permitida quando as faces desdobradas possuírem ao menos 10,00 metros de testada, ou seja, o isolamento dos demais barracões inviabilizaria o processo questionado. Dessa forma descarta-se a possibilidade do desdobro dos barracões.

2.1. DA IMPUGNAÇÃO PETICIONADA E ESCLARECIMENTOS ACERCA DO CONTRADITÓRIO – REQUERIDO

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 2ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

2.1.1. Quanto ao questionado pelo Requerido insta salientar que o objeto da ação trata-se apenas da matrícula 87.433 conforme r. decisão do M.M. Juízo e descrito nas Fls. 85 dos autos. Ao que se falar em “...possivelmente está confundindo com os barracões existentes nos demais imóveis...” não prospera, bem como porque a vistoria englobou os limites apresentados na própria matrícula nº 87.433. Outrossim, vale salientar que no momento que este Perito chegou na diligência agendada o próprio Requerido, o Sr. Agenor Rodrigues Camargo, apresentou os mesmos barracões que fora avaliado no Laudo de Fls. 81/150 como sendo o objeto da perícia, estando também no momento da oitiva o Requerido e a Patrona do Requerido.

2.1.2. Quanto a confirmação da hipótese apresentada no Laudo de Fls. 81/150, temos algumas informações:

2.1.2.1. A matrícula se descreve como “...Um Prédio, situado nesta cidade, município e circunscrição de São Carlos-SP., com frente para a **Avenida Capitão Luiz Brandão, nº 085**, no Bairro Vila Neri, contendo **três pavilhões**, ligados entre si...”, vide imagem abaixo e inserida sob as Fls. 87.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula N.º 87433 Fls. N.º 01
São Carlos, 12 NOV 1999

Bel. Antonio Carlos Camargo
OFICIAL DELEGADO

IMÓVEL: UM PRÉDIO, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., com frente para a AVENIDA CAPITÃO LUIZ BRANDÃO, n.º 085, no Bairro de VILA NERI, contendo três pavilhões, ligados entre si, com a área de 721,00 metros quadrados, uma área coberta para depósito de madeira com 95,00 metros quadrados, medindo 17,00 metros de frente para a referida via pública; 54,00 metros na divisa de Nazareno Constantino; confrontando com Antonio Frozzi, com mais 29,60 metros, ou sejam 1.147,50 metros quadrados mais ou menos.

CONTRIBUINTE:

PROPRIETÁRIA: INDUSTRIA DE REFRIGERAÇÃO CAMARGO S.A., São Carlos.

REGISTRO ANTERIOR: Transc. n.º 14.144, L.º 3-I, de 24/08/1.953.

Bel. Valdomiro Pinto de Moraes
ESC.º EV.º NIE

Como se pode observar sob as Fls. 88 e Fls. 118 o endereço da Perícia observou a Avenida Capitão Luiz Brandão nº 85, sendo o barracão Frente localizado na face da mesma avenida.

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 2ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

Outra observação importante da matrícula é a existência de três pavilhões ligados entre si situados com frente para a Avenida Capitão Luiz Brandão e claramente observados no croqui apresentado sob as Fls. 137.

O Auto de Avaliação ora apresentado sob as Fls. 165 faz alusão ao cadastro imobiliário contido na Prefeitura Municipal de São Carlos o qual contém, apenas para fins tributários, a somatória das áreas das matrículas nºs 8.672, 8.673, 87.433, 87.434 e 87.435, conforme abaixo:

26/01/2023 15:48

Relatório de Cadastro Imobiliário



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS

Dados do Cadastro Imobiliário

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 03.160.080.001	ENDEREÇO DO IMÓVEL 340 AV CAPITÃO LUIZ BRANDAO		NÚMERO 85	MATRÍCULA C.R.I			Nº Cadastro 10807
COMPLEMENTO	LOTEAMENTO BAIRRO VILA VISTA ALEGRE			CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO			
ÁREA DO TERRENO 3.632,50	TEST. PRINCIPAL 52,00	ÁREA CONSTRUÍDA 4496,35	PADRÃO CONSTRUTIVO Geral	APTO	BLOCO	CEP 13567-181	

RESPONSÁVEIS - NOME

VÍNCULO

INDUSTRIA R. CAMARGO LTDA
ANTONIO FERNANDO GODOY

PROPRIETARIO
RESPONSÁVEL PELO PARCELAMENTO

Na realidade a matrícula, em atenção ao título nº 87.433, não está unificada às demais citadas, sendo independente, ou seja, em se tratando da necessidade de avaliação há que se considerar apenas esta (ou separadas), como o qual foi realizado e abordado no Laudo sob as Fls. 81/150 a partir da r. decisão do M.M. Juízo Deprecante.

Com relação a localização do imóvel, sob o aspecto da Prefeitura, foi captado, através do número do cadastro imobiliário, o local correspondente do título, ou seja:

Av. São Carlos, nº 2205, 1º andar Sl. 102 – Centro – São Carlos/SP – CEP 13860-900

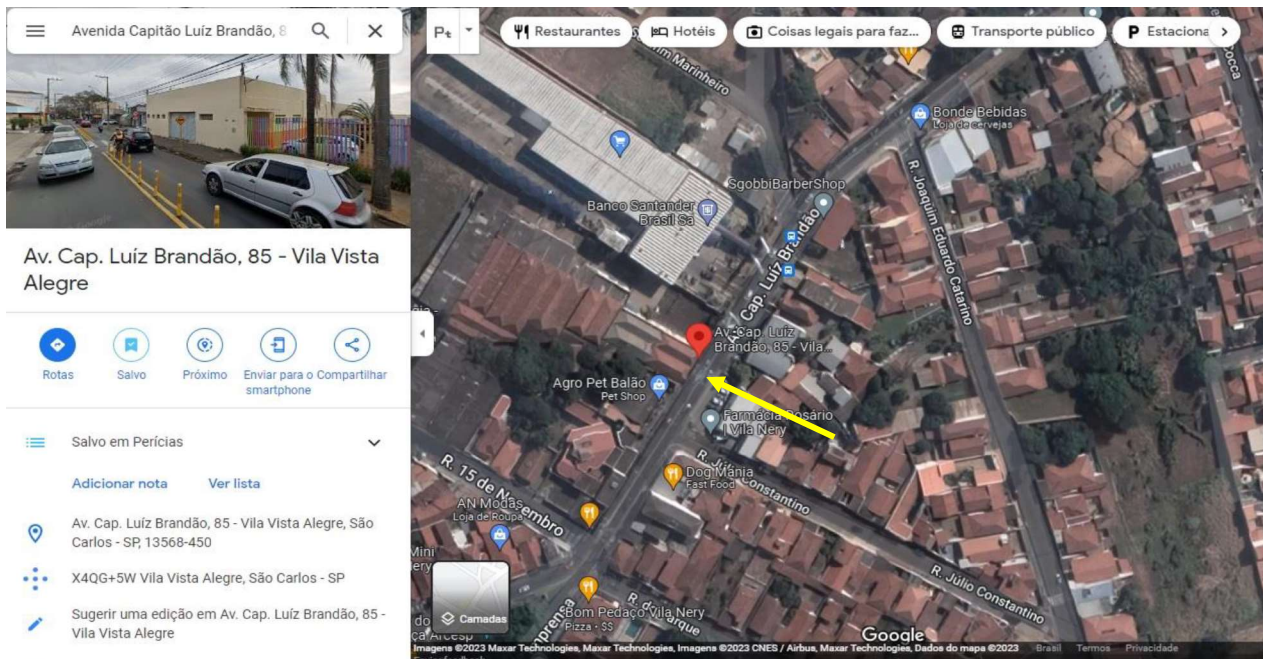
Telefone: (16) 3372-1932 – E-mail: danilo_fgodoy@hotmail.com

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 2ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS



Contrapondo os dados da Prefeitura com imagem de satélite, temos:



Ou seja, o local informado na matrícula, no cadastro imobiliário e conforme afirmou o Requerido no dia da diligência, correspondem. Portanto a alegação de confusão ao identificar o objeto da ação não prospera.

Av. São Carlos, nº 2205, 1º andar Sl. 102 – Centro – São Carlos/SP – CEP 13860-900

Telefone: (16) 3372-1932 – E-mail: danilo_fgodoy@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILLO GODOY FABRICIO e não autenticado nos sistemas do Estado de São Paulo, protocolado em 26/10/2023 às 16:39, sob o número WSC/L23700093250. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002535-64.2022.8.26.0566 e código 561811400.

DANILO GODOY FABRICIO

ENGENHEIRO CIVIL - PERITO DA 2ª VARA CÍVEL - FORO DE SÃO CARLOS

3. CONCLUSÃO DOS TRABALHOS

Atendendo ao que foi determinado pelo M.M. Juízo, sob as Fls. 171, "...Fls. 156 e 163/164: *Intime-se o ilustre perito, via e-mail, para prestar os esclarecimentos solicitados pelas partes...*" não vemos justificativa para se obter a impugnação dos fatos abordados conforme peticiona o Requerido. Quanto ao questionamento do Requerente, descarta-se a possibilidade de se obter o desdobro dos barracões. Justificamos o exposto com relação aos pontos oferecidos neste LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL – ESCLARECIMENTOS COMPLEMENTARES sob os itens 1 a 3.

4. ENCERRAMENTO

Sendo o que havia a esclarecer, o signatário ratifica integralmente as conclusões de seu laudo pericial. Acreditamos que o presente laudo elucida o suficiente para o que se objetivou com a perícia, porém caso Vossa Excelência entender por necessário quaisquer outros esclarecimentos, bem como algumas elucidações sobre os fatos abordados, nos

São Carlos, 19 de dezembro de 2022.

Danilo Godoy Fabricio

Engenheiro Civil

CREA nº 506912138-7

Membro Titular IBAPE/SP nº 2.013