

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO - SP.

Processo nº 0008737-58.2016.8.26.0510

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, Engenheiro Civil e de
Segurança do Trabalho, CREA 0601664002, nomeado por Vossa Excelência nos autos do
processo nº 0008737-58.2016.8.26.0510: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL -
INTIMAÇÃO: requerida por **IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE**
MARÍLIA, contra **SUELI MARIA ALEN JORGE MULLER**, após ter realizado as pesquisas
que se fizeram necessárias, e **diligenciado ao imóvel objeto da avaliação** (1/6 - do imóvel
da Avenida 8 nº100, objeto da Matrícula nº54.472 do 2ºCRI da Cidade de Comarca de Rio Claro SP)
descrito no TERMO DE PENHORA E DEPOSITO de Fls. 3 desta Carta Precatória, no **dia**
13/02/18 à partir das 16:00 horas, onde **encontramos o imóvel novamente**
fechado; vem mui respeitosamente perante este MM. Juízo, para que se evite novas
diligencias infrutíferas, **requerer que seja determinado que o Fiel Depositário**, ou quem
de direito, **que informe nos Autos os dias e horários em que podemos encontrar o**
imóvel disponível para vistoria. Ou caso, **queira o Requerente**, que seja autorizado a
vistoria acompanhada do Oficial de Justiça, determinando desde já o arrombamento, e
posterior fechamento com o Chaveiro.

Termos em que; P. Deferimento.

Rio Claro, 21 de fevereiro de 2018

Luiz Antonio Rocha Rosalem

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE nº817

ANEXO: Fotografia da fachada do imóvel a ser avaliado, do dia
13/02/18, a partir das 17h;



Foto nº01: Vista parcial da fachada do imóvel a ser avaliando, descrito no TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO de Fls. 3 desta Carta Precatória, localizado na **Avenida 8 nº100**, entre as Ruas 1 e 2, região central da cidade de Rio Claro SP. Abaixo, temos uma visão geral da Avenida 8. Fotografia do dia 13/02/18 onde encontramos o imóvel fechado.

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - Itirapina SP
CEP: 13.530.000 - Telefone: 19-3575-1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº2
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/02/2018 às 12:17, sob o número WRCO187001

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

645

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO - SP.****Processo nº 0008737-58.2016.8.26.0510**

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA 0601664002, nomeado por Vossa Excelência nos autos do **processo nº 0008737-58.2016.8.26.0510 – CARTA PRECATÓRIA – extraída dos Autos do Processo nº 0032520-39 2009 8 26 0344 da 2ª Vara Cível da Comarca de Marília SP**; requerida pela **IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICORDIA DE MARILIA** contra **SUELI MARIA ALEN JORGE MULLER** depois de analisar aos Autos, vem mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, conforme r. determinação de Fls. 15:

1. Apresentar laudo de avaliação do imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP. Em face da Penhora de Fls. 3, (TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO), também será determinado o Valor da Penhora, (PARTE IDELA, CORRESPONDENTE A UM SEXTO).
2. **Requerer** que seja **expedido** ofício a Defensoria Pública para que seja efetuado o depósito do valor empenhado às Fls. em favor deste.

Termos em que, P. Deferimento.

São Carlos, 21 de abril de 2017

Luiz Antonio Rocha Rosalem

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE-SP - nº817

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº1
Carta Precat - Irmand Sta Casa de M de Marília x Sueli M A J Muller - 0032520-39-2009-8-26-0510 - ICVRC - Laudo
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

ite documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2018 às 12:07, sob o número WRCO18701003844

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 47

64Cc

1. PRELIMINARES

2. VISTORIA

3. AVALIAÇÃO

4. CONCLUSÃO

5. QUESITOS

6. ENCERRAMENTO

ANEXOS:

01. Pesquisa de Valores Imobiliários, cálculo do valor do imóvel (VI);
02. ;
03. ;

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº2

Carta Precat - Irmand Sta Casa de M de Marília x Sueli M A J Muller - 0032520-39 2008 8 26 0510 - 1CVRC - Laudo
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2018 às 12:07, sob o número WRCO18701003844

647
0

1. PRELIMINARES:

- 1.1. Este trabalho tem por finalidade realizar a AVALIAÇÃO, do imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP.
- 1.2. Em face da Penhora de Fls. 3, (TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO), também será determinado o Valor da Penhora, (PARTE IDELA, CORRESPONDENTE A UM SEXTO)
- 1.3. Não foram consultados os órgãos públicos, no que tange a situação fiscal e legal do mesmo (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP).

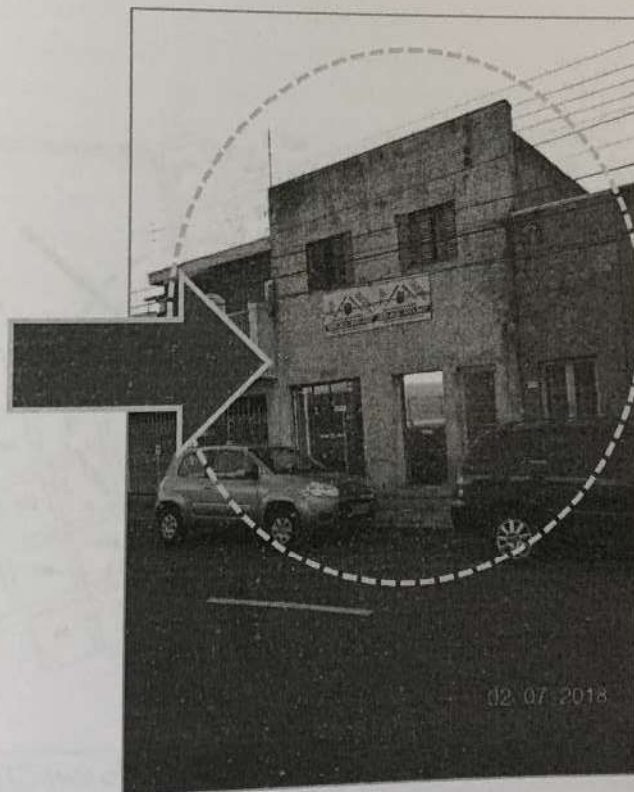


Foto nº01: Vista da fachada do imóvel avaliando, (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP).

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 49

6480

2. VISTORIA:

2.1. Da data da vistoria:

A vistoria ao imóvel que pretende avaliar (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP) depois de duas diligências infrutíferas, (27/10/17 e 13/02/18) foi realizada no dia 02/07/18 e foi acompanhada pela Dra. Jaqueline Cristina Muller Alam.

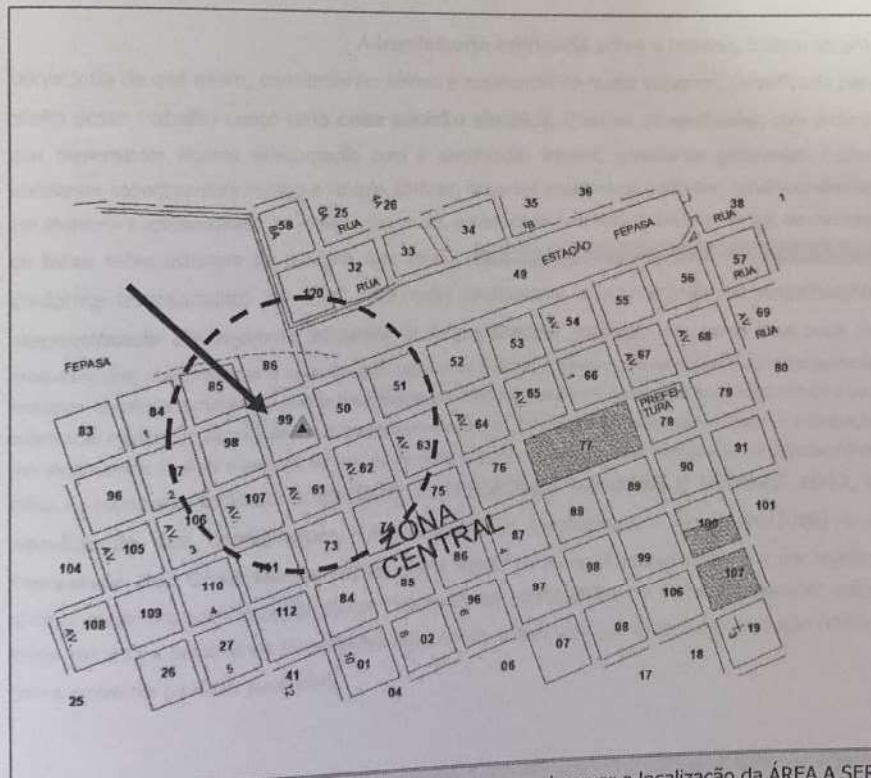


Foto nº02: Vista do mapa da região, onde podemos observar a localização da ÁREA A SER AVALIADA (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP).

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº4

Carta Precat - Irmand Sta Casa de M de Marília x Sueli M A J Muller - 0032520-39 2008 8 26 0510 - ICVRC - Laudo
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2018 às 12:07, sob o número WRCO18701003844

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

649

2.2. Da localização, características e confrontações dos terrenos avaliados neste trabalho que estamos apresentando¹:

2.2.1. Da Localização:

Como foi relatado anteriormente, temos como objetivo apresentar laudo de avaliação do imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP.

A **benfeitoria edificada** sobre o terreno, tratam se uma benfeitoria de uso misto, comercial no térreo e residência na parte superior, classificada para efeito deste trabalho como uma **casa padrão simples**, (Térreas ou assobradas, com projetos que demonstram alguma preocupação com a distribuição interna; geralmente geminadas. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos e simples, sendo construídas em alvenaria e apresentando, na maioria das vezes, estrutura de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com forro), **com área construída total de 126,04 m²**, conforme levantamento do local, por este profissional e seu estado de conservação, **necessitando de reparos simples a importantes**, (Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura), segundo o **ESTUDO EDIFICAÇÕES VALORES E VENDAS 2002**, a **atualização dos coeficientes**, (Atualização dos Coeficientes - Novembro/2006) e a **Conversão dos Coeficientes H82N para R8N**, (O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H82N para R8N).

¹ imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

650
c

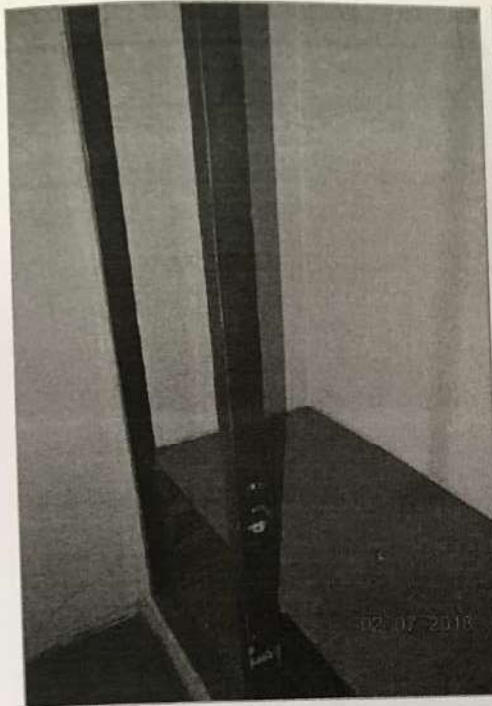


Foto nº03/04/05/06: Vista interna do imóvel avaliando, (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP). Nestas fotografias vemos o pavimento **superior**, que pelo aspecto e aparência está desocupado há mais de 1 (um) ano.



Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº6

Carta Precat - Irmand São Casa de M de Marília x Sueli M A J Muller - 0032520-39 2008 8 26 0510 - 1CVRC - Laudo
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2018 às 12:07, sob o número WRCO18701003844

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 52

691
C



Foto nº07/08/09/10: Vista interna do imóvel avaliando, (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP). Nestas fotografias vemos o pavimento térreo, que está locado para um comércio.



Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº7

Carta Prezat - Irmand Sta Casa de M de Marília x Sueli M A J Muller - 0032520-39 2008 8 26 0510 - 1CVRC - Laudo
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 13/11/2018 às 12:07, sob o número WRCO18701003844

652.0

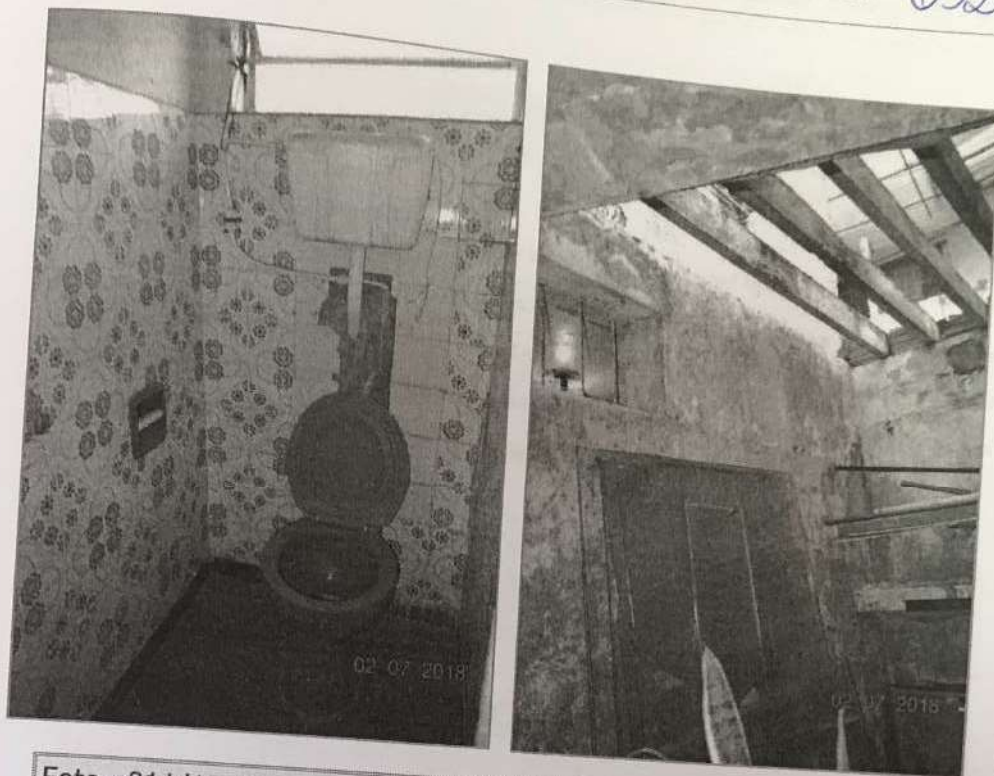


Foto nº11/12: Vista interna do imóvel avaliando, (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP). Nestas fotografias vemos uma fotografia do pavimento superior e outra do pavimento térreo.

2.2.2. Das características/Região:

A região onde se localiza o imóvel avaliando, (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP) é caracterizada pela presença da antiga via férrea e suas instalações, e os corredores comerciais das Ruas 1, 2 e 3, distando em linha reta do Jardim Público, (Rua 3, esquina com a Avenida 2) área central da Cidade de São Carlos, aproximadamente 300 (trezentos) metros, sendo servida, por todos os melhoramentos públicos que a Cidade oferece, tais como transporte coletivo, coleta de lixo, etc..

653

2.2.3. Das Divisas, limites e confrontações:

A área a ser avaliada, (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP) tem suas confrontações definidas por paredes e muros em alvenaria.

3. AVALIAÇÃO

3.1. INTRODUÇÃO/FUNDAMENTAÇÃO:

3.1.1. INTRODUÇÃO:

Antes de apresentarmos o valor dos imóveis objetos deste trabalho, (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP), faremos uma breve explanação do que vem a ser a definição de valor no campo da Engenharia de Avaliações e as metodologias que podem ser adotadas nos processos avaliatórios.

3.1.2. DA DEFINIÇÃO DE "VALOR":

Inicialmente; é indispensável que sejam fixados os conceitos do que seja avaliar ou determinar o valor, bem como as definições e classificações de imóveis urbanos.

De acordo com a antiga Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR5676 da ABNT - o conceito de valor é assim formulado:

"O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistência de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado".

"Avaliação; é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel".

"Valor é a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas à negociação."

O valor de um bem decorre sempre de sua utilidade, de sua capacidade de produzir renda ou de ser capaz de atender a uma necessidade ou um desejo. Mas não é uma tarefa fácil a de se definir com exatidão o real significado do termo "valor". Ao contrário, é tão difícil que ensejou o surgimento de duas escolas ou correntes:

- a univalente, para a qual o valor de um determinado bem é único, num dado momento, qualquer que seja a finalidade da avaliação;
- a plurivalente, para a qual a conceituação de valor pode mudar de acordo com a finalidade de sua determinação, conferindo-lhe caráter subjetivo.

Esta segunda corrente, principalmente, merece um estudo mais aprofundado, para o que se recomenda a leitura de bibliografia específica face às controvérsias que gera. Diferente do valor, é preço, assim definido:

"Preço é a quantidade de dinheiro pela qual se efetua uma operação imobiliária".

3.1.3. DAS METODOLOGIAS:

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº10

Carta Precat - Irmand Sta Casa de M do Marília v Sueli M A J Muller - 0032520-79 2008 8 26 0510 - 1CVRC - Lixado
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2018 às 12:07, sob o número WRCO1870100384

Classificação geral:

Os métodos utilizados para a avaliação de imóveis urbanos classificam-se em diretos e indiretos, podendo ser conjugados, em alguns casos. Classificados como métodos diretos estão o método comparativo de dados de mercado e o método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias. Como métodos indiretos, figuram o método da renda, o método involutivo e o método residual.

caracterizados:

- 1) Método Comparativo de Dados do Mercado - é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas;
- 2) Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benfeitorias - é aquele que apropria o valor de benfeitorias através da reprodução dos custos de seus componentes, ao qual deve ser somado o valor calculado do terreno e do custo de comercialização, quando houver;
- 3) Método da Renda - é aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista;

3.2. METODOLOGIAS/FUNDAMENTAÇÃO:

3.2.1. Valor dos terrenos:

Para a avaliação do terreno, (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP) que é o objetivo deste trabalho, foi realizada uma pesquisa de valores imobiliários na região central, e o valor do terreno, foi determinado, com base na NBR 14.653-2 utilizando-se do tratamento de fatores (item 8.2.1.4.2 Tratamento por fatores - O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando - **NBR 14.653-2 - Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos**).

656

Determina a NBR 14.653-2, que os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. E devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário.

Assim, temos, para a área avalianda, (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP), que o valor do respectivo terreno, na presente data é de:

V Valor do Terreno - Matr. 54.472 = **R\$144.000,00²**

(Cento e quarenta e quatro mil reais)

Obs.: Os cálculos e respectiva pesquisa, constam do ANEXO 01 que acompanha este laudo.

3.2.2. Valor da benfeitoria:

Como relação à benfeitoria, a mesma teve seu valor determinado, nos moldes da NBR 14.653-2, utilizando-se do custo de reprodução³, (com base no Estudo Edificações Valores e Venda - 2002 e a atualização dos coeficientes, (Atualização dos Coeficientes - Novembro/2006) e a Conversão dos Coeficientes H82N para R8N, (O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H82N para R8N.).

2

3.1. Valor do Terreno (Vt):

Vu: Valor Unitário Saneado (R\$/m²):

R\$ 1.462,69

Ff: F frente (F/Ft)^{0,25} =

0,87

ft = 10m f = 5,70m

Valor do Terreno (Vt = Vu x Ff):

R\$ 142.649,32

³ NBR 14.653-2

8.2.4 Método evolutivo

A aplicação do método evolutivo exige que:

- o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

657

Determina a NBR 14.653-2 que os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, (NBR 14.653-2) justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário.

Vejamos:

Tipologia da Benfeitoria:	Casa Padrão Simples	0,912
Típicos no asfalto, com projetos que demonstram alguma preocupação com a distribuição interna; geralmente geminados. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos e simples, sendo construídas em alvenaria e apresentando, na maioria das vezes, estrutura de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.		
Idade Aparente (anos):	30,00	
Vida útil estimada (anos):	60,00	
Valor residual:		20%
Estado de conservação:	Necessitando de reparos simples a importantes - f	50%
Idade em % de vida referencial:		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,512	
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-	
Custo Unit. Básico (R8N - out/18):	R\$ 1.367,59	
Foc = R + K * (1-R)		
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1-R)) :		0,6096
Valor da Benf. (Vb = Ac x Fc x CBU x Foc):	95.830,58	760,32

Arredondando, temos, que o valor da benfeitoria (Vb) é na presente data de:

V Valor das Benf. - Matr. 54.472 = R\$96.000,00

(Dois milhões, cento e setenta mil reais)

Obs.: Os cálculos constam do ANEXO 01 que acompanha este laudo.

3.1.1. Valor do Imóvel (V Matrículas nº54.472 - Avenida 8 nº100):

O valor do imóvel avaliando, o imóvel localizado na **Avenida 8 nº100**, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, **será a soma do valor do terreno, (V Terreno = R\$144.000,00) acrescido do valor da benfeitoria, (V Benf. = R\$96.000,00).** Assim, **temos na presente data (nov/18), o valor do imóvel (VI):**

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: OXX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº13

Carta Precat - Irmandade Sta Casa de M de Marília x Sueli M A J Muller - 0032520-39 2008 8 26 0510 - ICVRC - Laudo
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2018 às 12:07, sob o número WRCO18701003844

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 59

6580

V Valor do Imóvel - Matrícula nº54.472 - Av. 8 nº100 = **R\$240.000,00**
(Duzentos e quarenta mil reais)

4. CONCLUSÃO:

Em função do objetivo deste trabalho, **temos que o valor da Penhora, nos moldes do TERMO DE PENHORA E DEPOSITO de Fls. 3**, deste Carta Precatória corresponde a 1/6 (um sexto) do valor do imóvel avaliando, (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP) que na presente data é de:

V Valor da Penhora = **R\$40.000,00**
(Quarenta mil reais)

5. QUESITOS:

Não se observou nos Autos, depois da nomeação para a realização deste trabalho, (Fls. 15), quesitos a serem respondidos por este profissional. No entanto, caso este MM. Juízo julgue por necessário, nos colocamos a sua inteira disposição a estamos no aguardo das determinações.

6. ENCERRAMENTO:

Acreditamos que o presente laudo **elucida o suficiente, no tocante ao objetivo deste**. No entanto, caso Vossa Excelência entender por necessário quaisquer outros esclarecimentos, bem como algumas elucidações os aspectos aqui abordados nos colocamos a sua inteira disposição, e estamos no aguardo das determinações.

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº14

Carta Precat - Irmand Sta Casa de M do Marília e Sueli M A J Muller - 0032520-39 2008 8 26 0510 - 1CVRC - Laudo
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

ite documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2018 às 12:07, sob o número WRCO18701003844

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 60

659

O presente laudo expedido consta de 15 (quinze) folhas e 4 (quatro) anexas; impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada por este perito.

Rio Claro, 13 de novembro de 2018

Luiz Antonio Rocha Rosalem

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE nº817

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Carta Precat - Irmandade Casa de M de Marília e Sueli M A J Muller - 0032520-39 2008 6 26 0510 - 1CVRC - Laudo
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2018 às 12:07, sob o número WRCO18701003844

Carta Prect - Irmandade Sta Casa de M de Marília x Sulei M A J Muller - 1cvc
Pesquisa - nov18

660
C

1. PEQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS:

nov/18

Elemento nº01:

Fonte:	Pecini Imoveis - 19-3522-9955
Localização:	Centro - cod 1827
Valor Ofertado:	R\$ 1.400.000,00
Área Construída (m2):	250,00
Área do Terreno (m2):	421,00
Classificação da Benf.:	Casa Padrão Médio
Térreo ou assobradado, geralmente isolado, obedecendo a projeto arquitetônico esmerado, integrando telhado, fachada e paisagismo. Apresentam sala para dois ambientes, uma suíte e dois dormitórios, dependências completas para emprego e garagem para dois veículos ou mais. Jardim e eventualmente piscina e/ou churrasqueira. Os materiais e acabamentos são de boa qualidade, apresentando alguma personalização	1,5
Idade Aparente (anos):	15,00
Vida útil estimada (anos):	60,00
Valor residual:	20%
Estado de conservação:	entre regular e necessitando de reparos simples - d
Idade em % de vida referencial:	17%
K - Coeficiente de Ross/Heldeck:	0,828
Fator de Conversão - K (HB2QN/RBN):	-
Custo Unit. Básico (RBN - out/18):	R\$ 1.367,59
FOC = R + K * (1-R)	
FOC (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K	0,8624
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 442.278,61
Valor do terreno (Vt):	R\$ 957.721,39
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 2.274,87

Elemento nº02:

Fonte:	Pecini Imoveis - 19-3522-9955
Localização:	Centro - cod 0582
Valor Ofertado:	R\$ 2.000.000,00
Área Construída (m2):	335,00
Área do Terreno (m2):	427,00
Classificação da Benf.:	Casa Padrão Superior
Térreo ou assobradado, geralmente isolado, obedecendo a projeto arquitetônico esmerado, integrando telhado, fachada e paisagismo. Apresentam sala para dois ambientes, uma suíte e dois dormitórios, dependências completas para emprego e garagem para dois veículos ou mais. Jardim e eventualmente piscina e/ou churrasqueira. Os materiais e acabamentos são de boa qualidade, apresentando alguma personalização	1,8
Idade Aparente (anos):	10,00
Vida útil estimada (anos):	60,00
Valor residual:	20%
Estado de conservação:	entre regular e necessitando de reparos simples - d
Idade em % de vida referencial:	17%
K - Coeficiente de Ross/Heldeck:	0,809
Fator de Conversão - K (HB2QN/RBN):	-
Custo Unit. Básico (RBN - out/18):	R\$ 1.367,59
FOC = R + K * (1-R)	
FOC (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K	0,8472
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 698.649,22
Valor do terreno (Vt):	R\$ 1.301.350,78
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 3.047,66

Elemento nº03:

Fonte:	Pecini Imoveis - 19-3522-9955
Localização:	Centro - cod 1482
Valor Ofertado:	R\$ 1.500.000,00
Área Construída (m2):	542,00
Área do Terreno (m2):	453,00
Classificação da Benf.:	Casa Padrão Médio
	1,212

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 62

Carta Prect - Irmandade Sta Casa de M de Marília x Sulei M A J Muller - 1cvrc
Pesquisa - nov18

663
C

Térreo ou assobradadas, construídas obedecendo a projetos que apresentam preocupação com a fachada e a distribuição interna. Normalmente são geminadas apenas de um lado. Geralmente com uma suíte e, em sobrados, levejo no térreo. Usualmente apresentam estícol e cobertura para um ou dois veículos. Os materiais e acabamentos são padronizados, geralmente de boa qualidade. Cobertura em telhado, sobre laje

Idade Aparente (anos):	15,00	
Vida útil estimada (anos):	60,00	
Valor residual:	20%	
Estado de conservação:	entre regular e necessitando de reparos simples - d	
Idade em % de vida referencial:	17%	
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,828	
Fator de Conversão - K (H82QN/RBN):	-	
Custo Unit. Básico (RBN - out/18):	R\$ 1.367,59	
Foc = R + K * (1-R)		
Foc (fator de adequ. ao obsolescência e ao est. de conservação - FOC = R + K	0,8624	
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 774.758,89	R\$ 1.429,44
Valor do terreno (Vt):	R\$ 725.241,11	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 1.600,97	

Elemento nº04:

Fonte:	Pecini Imoveis - 19-3522-9955	
Localização:	Centro - cod 1294	
Valor Ofertado:	R\$ 600.000,00	
Área Construída (m2):	104,00	
Área do Terreno (m2):	432,00	
Classificação da Benf.:	Casa Padrão Médio	1,212
Térreo ou assobradadas, geralmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico esmerado, integrando telhado, fachada e paisagismo. Apresentam sala para dois ambientes, uma suíte e dois dormitórios, dependências completas para empresa e garagem para dois veículos ou mais. Jardim e eventualmente piscina ou churrasqueira. Os materiais e acabamentos são de boa qualidade, apresentando alguma personalização		
Idade Aparente (anos):	20,00	
Vida útil estimada (anos):	60,00	
Valor residual:	20%	
Estado de conservação:	entre regular e necessitando de reparos simples - d	
Idade em % de vida referencial:	33%	
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,718	
Fator de Conversão - K (H82QN/RBN):	-	
Custo Unit. Básico (RBN - out/18):	R\$ 1.367,59	
Foc = R + K * (1-R)		
Foc (fator de adequ. ao obsolescência e ao est. de conservação - FOC = R + K	0,774	
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 133.423,66	R\$ 1.282,92
Valor do terreno (Vt):	R\$ 466.576,34	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 1.080,04	

Elemento nº05:

Fonte:	Pecini Imoveis - 19-3522-9955	
Localização:	Centro - cod 1584	
Valor Ofertado:	R\$ 600.000,00	
Área Construída (m2):	277,00	
Área do Terreno (m2):	286,00	
Classificação da Benf.:	Casa Padrão simples	1
Térreo ou assobradadas, com projetos que demonstram alguma preocupação com a distribuição interna, geralmente geminadas. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos e simples, sendo construídas em alvenaria e, ocasionalmente, na maioria das vezes, estruturas de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com fôrro		
Idade Aparente (anos):	15,00	
Vida útil estimada (anos):	60,00	
Valor residual:	20%	
Estado de conservação:	entre regular e necessitando de reparos simples - d	
Idade em % de vida referencial:	17%	

Endereço: Avenida 1 nº355 - Centro - CEP: 13.530.000 - Itirapina - SP
Telefone: 19-3575-1342 - e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2018 às 12:07, sob o número WRCO18701003844

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 63

Carta Prect - Irmandade Sta Casa de M de Marília x Sulei M A J Muller - 1cvc
Pesquisa - nov18

662
c

K - Coeficiente de Ross/Heideck:		0,828	
Fator de Conversão - K (H82QN/RBN):	-		
Custo Unit. Básico (RBN - out/18):	R\$	1.367,59	
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K)			0,8624
Valor da Benfeitoria (Vb):		R\$ 326.696,46	1.179,41
Valor do terreno (Vt):	R\$	273.303,54	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$	955,61	

Elemento nº06:

Fonte:	Hofling Imóveis - 19 - 3524-4146	
Localização:	Centro - cod 1140	
Valor Ofertado:	R\$ 180.000,00	
Área Construída (m2):	80,00	
Área do Terreno (m2):	120,00	
Classificação da Benf.:	Casa Padrão Simples	1
Térças ou assobradados, geralmente isolados, obedecendo a projeto arquitetônico esmerado, integrando telhado, fachada e paisagismo. Apresentam sala para dois ambientes, uma suíte e dois dormitórios, dependências completas para emprego e garagem para dois veículos ou mais, jardim e eventualmente piscina e/ou churrasqueira. Os materiais e acabamentos são de boa qualidade, apresentando alguma personalização.		
Idade Aparente (anos):	25,00	
Vida útil estimada (anos):	60,00	
Valor residual:	20%	
Estado de conservação:	entre regular e necessitando de reparos simples - d	
Idade em % de vida referencial:	42%	
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,644	
Fator de Conversão - K (H82QN/RBN):	0,644	
Custo Unit. Básico (RBN - out/18):	R\$ 1.367,59	
Foc = R + K * (1-R)		
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K)		0,8624
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 94.352,77	1.179,41
Valor do terreno (Vt):	R\$ 85.647,23	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 713,73	

Elemento nº07:

Fonte:	Hofling Imóveis - 19-3524-4146	
Localização:	Centro - cod 60	
Valor Ofertado:	R\$ 215.000,00	
Área Construída (m2):	70,00	
Área do Terreno (m2):	100,00	
Classificação da Benf.:	Casa Padrão Simples	1
Térças ou assobradados, geralmente isolados, obedecendo a projeto arquitetônico esmerado, integrando telhado, fachada e paisagismo. Apresentam sala para dois ambientes, uma suíte e dois dormitórios, dependências completas para emprego e garagem para dois veículos ou mais, jardim e eventualmente piscina e/ou churrasqueira. Os materiais e acabamentos são de boa qualidade, apresentando alguma personalização.		
Idade Aparente (anos):	30,00	
Vida útil estimada (anos):	60,00	
Valor residual:	20%	
Estado de conservação:	entre regular e necessitando de reparos simples - d	
Idade em % de vida referencial:	50%	
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,574	
Fator de Conversão - K (H82QN/RBN):	-	
Custo Unit. Básico (RBN - out/18):	R\$ 1.367,59	
Foc = R + K * (1-R)		0,8624
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K)		1,179,41
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 82.558,67	
Valor do terreno (Vt):	R\$ 132.441,33	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 1.324,41	

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

Carta Prect - Irmandade Sta Casa de M de Marília x Sulei M A J Muller - Icvrc
Pesquisa - nov18

fls. 64

663
C

2. QUADRO RESUMO:

Elementos Pesquisados:	Unitário (R\$/m²):
1. Centro - cod 1827	R\$ 2.274,87
2. Centro - cod 0582	R\$ 3.047,66
3. Centro - cod 1482	R\$ 1.600,97
4. Centro - cod 1294	R\$ 1.080,04
5. Centro - cod 1584	R\$ 955,61
6. Centro - cod 1140	R\$ 713,73
7. Centro - cod 60	R\$ 1.324,41
Média Aritmética:	R\$ 1.571,04
Limite Superior:	R\$ 1.885,25
Limite Inferior:	R\$ 1.256,83
Média Saneada (R\$/m²):	R\$ 1.462,69

3. VALOR DO IMÓVEL (VI):

Localização: **Avenida 8 nº100**
Entre as Ruas 1 e 2
Centro
Matrícula nº54.572 do 2º CRI
02.13.099.0244.001

Bairro:
Titularidade:
Contribuinte Municipal:
Área do Terreno (m²):
Área Construída (m²):

3.1. Valor do Terreno (Vt):

Vu: Valor Unitário Saneado (R\$/m²): R\$ 1.462,69
F: Frente (F/Ft) * 0,25 = 0,87 ft = 10m f = 5,70m
Valor do Terreno (Vt = Vu x Ff): R\$ 142.649,32
Arredondando, temos:
V valor do terreno = R\$ 144.000,00 1,282,97
(cento e quarenta e quatro mil reais)

3.2. Valor da Benfeitoria (Vb):

Tipologia da Benfeitoria: Casa Padrão Simples 0,912
Terreiros de asfalto, com projetos que demonstram alguma preocupação com a distribuição interna, geralmente geminados. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos e simples, sendo construídos em alvenaria e apresentando, na maioria das vezes, estrutura de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.
Idade Aparente (anos): 30,00
Vida útil estimada (anos): 60,00
Valor residual: 20%
Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes - f
Idade em % de vida referencial: 50%
K - Coeficiente de Rosa/Heideck: 0,512
Fator de Conversão - K (H82QN/RBN):
Custo Unit. Básico (RBN - out/18): R\$ 1.367,39
Fic = R + K * (1-R)
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1-R)) : 0,6096
Valor da Benf. (Vb = Ac x Fc x CBU x Foc): 95.830,58 760,32
Arredondando, temos:
V benfeitoria = R\$ 96.000,00
(noventa e seis mil reais)

3.3. Valor do Imóvel (VI = Vt + Vb):

V valor do terreno = R\$ 144.000,00
V benfeitoria = R\$ 96.000,00
Valor do Imóvel (VI): R\$ 240.000,00
(Duzentos e quarenta mil reais)

4. Valor da Penhora (Vp)

(Nos moldes do Termo de Penhora de Fls. 3 - "um sexto de")
V Valor da Penhora : R\$ 40.000,00
(Quarenta mil reais)

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 89

688c

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO - SP.**

Processo nº 0008737-58.2016.8.26.0510

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, Engenheiro Civil e de
Segurança do Trabalho, CREA 0601664002, nomeado por Vossa Excelência nos autos do
processo nº 0008737-58.2016.8.26.0510 – CARTA PRECATÓRIA – extraída dos
Autos do Processo nº 0032520-39 2009 8 26 0344 da 2ª Vara Cível da Comarca de
Marília SP; requerida pela **IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICORDIA DE**
MARILIA contra **SUELI MARIA ALEN JORGE MULLER** depois de analisar aos Autos, vem
mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, conforme r. determinação de Fls. 84:

1. Apresentar os esclarecimentos sobre o laudo de avaliação do imóvel localizado na
Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região
central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de
126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula
nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP. Em face da Penhora de
Fls. 3, (TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO), também será determinado o Valor da
Penhora, (PARTE IDELA, CORRESPONDENTE A UM SEXTO).
2. **Requerer** que seja **expedido** ofício a Defensoria Pública para que seja efetuado o
depósito do valor empenhado às Fls. em favor deste.

Termos em que, P. Deferimento.

São Carlos, 25 de junho de 2019

Luiz Antonio Rocha Rosalem

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE-SP - nº817

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: OXX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº1

Esclarecimento - Carta Precat - Irmand Sta Casa de M de Marília x Sueli M A J Muller - 1cvrc
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2019 às 10:14, sob o número WRCO19700624919

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

689 C

1. Dos Fatos:

- 1.1. O trabalho que apresentamos, teve por finalidade realizar a AVALIAÇÃO, do imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP.
- 1.2. Em face da Penhora de Fls. 3, (TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO), também será determinado o Valor da Penhora, (PARTE IDELA, CORRESPONDENTE A UM SEXTO)
- 1.3. Não foram consultados os órgãos públicos, no que tange a situação fiscal e legal do mesmo (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP).

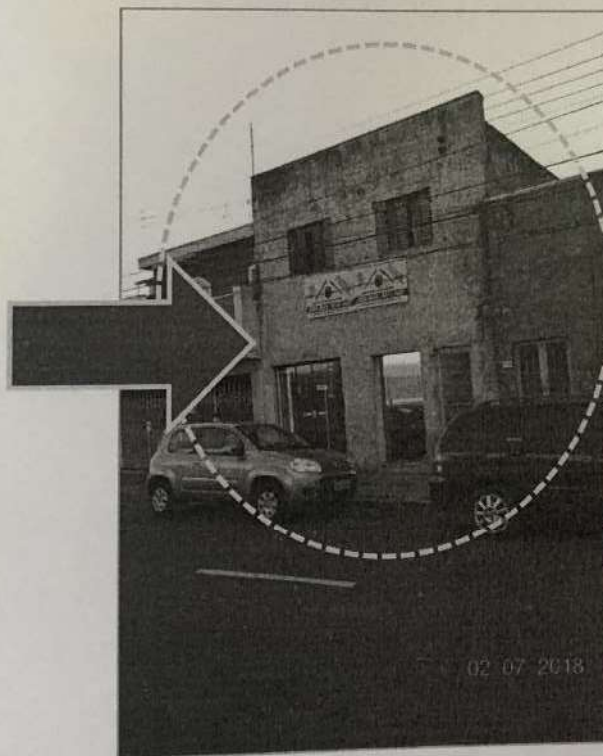


Foto nº01: Vista da fachada do imóvel avaliando, (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP).

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº2

Esclarecimento - Carta Precat - Irmand Sta Casa de M de Marília x Suell M A J Muller - 1cvc
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.617

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2019 às 10:14, sob o número WRCO19700624919

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

690,0

- 1.4. A vistoria ao imóvel que pretende avaliar (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP) depois de duas diligências infrutíferas, (27/10/17 e 13/02/18) foi realizada no dia 02/07/18 e foi acompanhada pela Dra. Jaqueline Cristina Muller Alam.

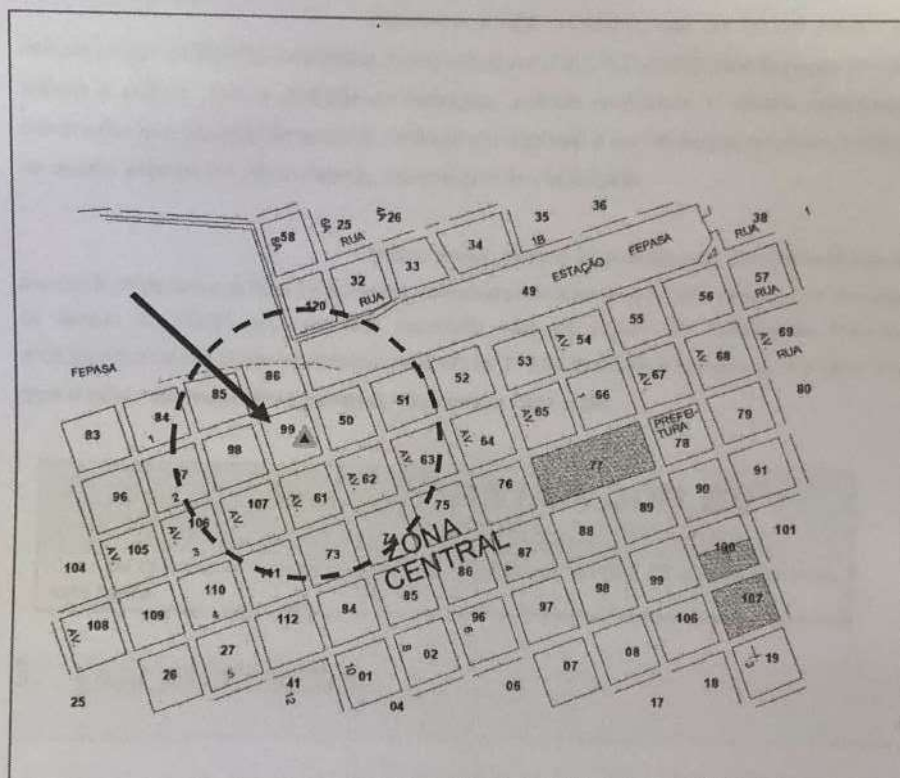


Foto nº02: Vista do mapa da região, onde podemos observar a localização da ÁREA A SER AVALIADA (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP).

2. Valor dos terrenos:

Para a avaliação do terreno, (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº3

Esclarecimento - Carta Precat - Irmand. Sta. Casa de M. de Marília x Sueli M. A. J. Muller - 1cvrc
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2019 às 10:14, sob o número WRCO19700624919

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 92

693

de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP) que é o objetivo deste trabalho, foi realizada uma pesquisa de valores imobiliários na região central, e o valor do terreno, foi determinado, com base na NBR 14.653-2 utilizando-se do tratamento de fatores (item **8.2.1.4.2 Tratamento por fatores** - *O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando - NBR 14.653-2 - Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos*).

Determina a NBR 14.653-2, que os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. E devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário.

Assim, temos, para a área avaliada, (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP), **que o valor do respectivo terreno, na presente data é de:**

V Valor do Terreno - Matr. 54.472 = **R\$144.000,00¹**

(Cento e quarenta e quatro mil reais)

Obs.: Os cálculos e respectiva pesquisa, constam do ANEXO 01 que acompanha este laudo.

3. Valor da benfeitoria:

Como relação à benfeitoria, a mesma teve seu valor determinado, nos moldes da NBR 14.653-2, utilizando-se do custo de reprodução², (com base

1

3.1. Valor do Terreno (Vt):

Vu: Valor Unitário Saneado (R\$/m²):

R\$ 1.462,69

Ff: F frente (F/Ft)^{0,25} =

0,87

ft = 10m f = 5,70m

Valor do Terreno (Vt = Vu x Ff):

R\$ 142.649,32

² NBR 14.653-2

8.2.4 Método evolutivo

A aplicação do método evolutivo exige que:

- o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº4

Esclarecimento - Carta Precat - Irmandade Casa de M de Marília y Sueli M A J Muller - 1cvrc
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2019 às 10:14, sob o número WRCO19700624919

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

692

no **Estudo Edificações Valores e Venda – 2002** e a **atualização dos coeficientes**, (Atualização dos Coeficientes - Novembro/2006) e a **Conversão dos Coeficientes H82N para R8N**, (O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H82N para R8N.).

Determina a NBR 14.653-2 que os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, (NBR 14.653-2) justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário.

Vejamos:

Tipologia da Benfeitoria:	Casa Padrão Simples	0,912
Térreas ou assobreadas, com projetos que demonstrem alguma preocupação com a distribuição interna; geralmente geminadas. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos e simples, sendo construídas em alvenaria e apresentando, na maioria das vezes, estrutura de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.		
Idade Aparente (anos):	30,00	
Vida útil estimada (anos):	60,00	
Valor residual:		20%
Estado de conservação:	Necessitando de reparos simples a importantes - f	
Idade em % de vida referencial:		50%
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,512	
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-	
Custo Unit. Básico (R8N - out/18):	R\$ 1.367,59	
Foc = R + K * (1-R)		
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)) :		0,6096
Valor da Benf. (Vb = Ac x Fc x CBU x Foc):	95.830,58	760,32

Arredondando, temos, que o valor da benfeitoria (Vb) é na presente data de:

V Valor das Benf. - Matr. 54.472 = **R\$96.000,00**

(Dois milhões, cento e setenta mil reais)

Obs.: Os cálculos constam do ANEXO 01 que acompanha este laudo.

4. Valor do Imóvel (V_{Matrícula nº54.472 - Avenida 8 nº100}):

O valor do imóvel avaliando, o imóvel localizado na **Avenida 8 nº100**, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº5

Esclarecimento - Carta Precat - Irmand Sta Casa de M de Marília x Sueli M A J Müller - Icvrc
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

-ite documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2019 às 10:14, sob o número WRCO19700624919

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

6930

Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, **será a soma do valor do terreno**, ($V_{\text{Terreno}} = R\$144.000,00$) **acrescido do valor da benfeitoria**, ($V_{\text{Benf.}} = R\$96.000,00$). Assim, **temos na presente data** (nov/18), o **valor do imóvel (VI)**:

V Valor do Imóvel - Matrícula nº54.472 - Av. 8 nº100 = **R\$240.000,00**
(Duzentos e quarenta mil reais)

5. DO VALOR DA PENHORA:

Em função do objetivo deste trabalho, **temos que o valor da Penhora, nos moldes do TERMO DE PENHORA E DEPOSITO de Fls. 3**, deste Carta Precatória corresponde a 1/6 (um sexto) do valor do imóvel avaliando, (imóvel localizado na Avenida 8 nº100, entre as Ruas 1 e 2, quadra completada pela Avenida 10, região central, com uma área de terreno de 112,24 m², uma área construída total de 126,04 m², Contribuinte Municipal nº02.13.099.0244.001 objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP) que na presente data é de:

V Valor da Penhora = **R\$40.000,00**
(Quarenta mil reais)

6. Esclarecimentos:

- 6.1. Depois da apresentação do laudo, a Requerida por meio do seu Representante Legal, discorda do valor da penhora, **no entanto, no item 5. Conclusão do laudo**, (ver Fls. 59 desta Carta Precatória), temos o valor da penhora, **que corresponde a 1/6 (um sexto) do valor do imóvel, avaliando**, (Avenida 8 nº100, entre Ruas 1 e 2, região central da cidade de Rio Claro SP, objeto da Matrícula nº54.472 do 2º CRI da Cidade de Rio Claro SP) conforme o TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO de Fls. 3, que apresentamos neste esclarecimento, no item 5. VALOR DA PENHORA, acima. No entanto, caso este MM. Juízo julgue por necessário quaisquer outros novos esclarecimentos, nos colocamos a sua inteira disposição a estamos no aguardo das determinações.

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000 - Telefone: 0XX - 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Página nº6

Esclarecimento - Carta Precat. - Irmand. Sta. Casa de M. de Marília x Suell. M. A. J. Muller - Ivenc.
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.617

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2019 às 10:14, sob o número WRCO19700624919

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho CREA 0601664002 Membro Titular do IBAPE - SP nº817

694

sob o número WRCO19700624919

7. Encerramento:

Acreditamos que o presente relatório, reitera as conclusões do laudo e **elucida o suficiente, no tocante ao objetivo deste**. No entanto, caso Vossa Excelência entender por necessário quaisquer outros novos esclarecimentos, bem como algumas elucidações os aspectos aqui abordados nos colocamos a sua inteira disposição, e estamos no aguardo das determinações.

O presente **relatório expedido** consta de 7 (sete) folhas; impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada por este perito.

Rio Claro, 25 de junho de 2019

Luiz Antonio Rocha Rosalem

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE nº817