

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

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

Processo nº0004561-19 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 nº1004561-19.2016.8.26.0510 – CARTA PRECATÓRIA - Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel, extraída dos Autos do Processo nº0013682-13.2012.8.26.0451 da 6ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba SP;** requerido por **LEOPOLDO ROSSIN JÚNIOR** contra **CONSTRUMASTER MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO E TRANSPORTE LTDA ME E HUGO LEANDRO SOUZA RIO**, após ter realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, perante a Vossa Excelência:

1. Apresentar os resultados de seu trabalho, constante do presente **LAUDO de avaliação do bem penhorado**: "UM TERRENO SITUADO EM AJAPÍ, RIO CLARO – SP, COM FRENTE PARA A AVENIDA 11, LADO PAR, ESQUINA DA ESTRADA MUNICIPAL, LADO PAR, MEDINDO 9,69-METROS DE FRENTE, 20,03 METROS NA FACE DOS FUNDOS, 30,00 METROS DA FRENTE AOS FUNDOS, NO LADO DIREITO E 36,10 METROS, DA FRENTE AOS FUNDOS. AV.4/12,554. EM 25 DE ABRIL DE 2014 – INSCRIÇÃO CADASTRAL – O IMÓVEL ESTÁ INSCRITO NO CADASTRO DE CONTRIBUINTES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO – SP SOB O Nº 14.14.034.0011.001. IMÓVEL MATRICULADO SOB O Nº 12.554 DO 1º CRI DE RIO CLARO - SP";
2. Requerer que seja **expedido mandado de levantamento do valor depositado a título de honorários provisórios** (depósito de Fls. 27 – R\$1.250,00) e **feito o arbitramento de seus honorários definitivos em R\$4.000,00** (quatro mil reais), valor este, mínimo, conforme tabela de honorários do IBAPE- SP, (http://www.ibape-sp.org.br/util/arquivos/regulamento_de_honorarios.pdf) entidade de classe da qual este profissional é Membro Titular nº817, em ANEXO. Depois de fixados os honorários, que seja determinado ao Requerente que efetue o depósito do valor fixado, descontando o depósito a título de honorários provisórios (Restando assim o complemento de R\$2.750,00 – dois mil, setecentos e cinquenta reais).

Termos em que; P. Deferimento.
Rio Claro, 15 de fevereiro 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: 019 - 3575.1342 e-mail – larr@linkway.com.br

Carta Precat. Leopoldo Rossin Jr e Outro x Hugo L S Rio e Outro - 1004561-19 2016 26 0510 - 1ªVC de Rio Claro SP - Laudo
Página nº 1
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM – RG 12.798.817

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaaj>, informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 200B1BC.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

213

1. PRELIMINARES

2. VISTORIA

3. AVALIAÇÃO

4. CONCLUSÃO

5. ENCERRAMENTO

ANEXOS:

1. Cálculo do valor do imóvel, (Valor da Penhora);
2. ;

Endereço: Avenida 01, nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 - 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Carta Precat. Leopoldo Rossini Jr e Outro x Hugo L S Rfo e Outro - 1004561-19 2016 26 0510 - 1ªVC de Rio Claro SP - Laudo
Página nº 2

DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 200B1BC.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

214
6

1. PRELIMINARES:

- 1.1. O presente trabalho que estamos apresentando, **objetiva determinar o JUSTO VALOR do bem penhorado, denominado: "UM TERRENO SITUADO EM AJAPÍ, RIO CLARO - SP, COM FRENTE PARA A AVENIDA 11, LADO PAR, ESQUINA DA ESTRADA MUNICIPAL, LADO PAR, MEDINDO 9,69 METROS DE FRENTE, 20,03 METROS NA FACE DOS FUNDOS, 30,00 METROS DA FRENTE AOS FUNDOS, NO LADO DIREITO E 36,10 METROS, DA FRENTE AOS FUNDOS. AV.4/12,554. EM 25 DE ABRIL DE 2014 - INSCRIÇÃO CADASTRAL - O IMÓVEL ESTÁ INSCRITO NO CADASTRO DE CONTRIBUINTES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO - SP SOB O Nº 14.14.034.0011.001. IMÓVEL MATRICULADO SOB O Nº 12.554 DO 1º CRI DE RIO CLARO - SP".**

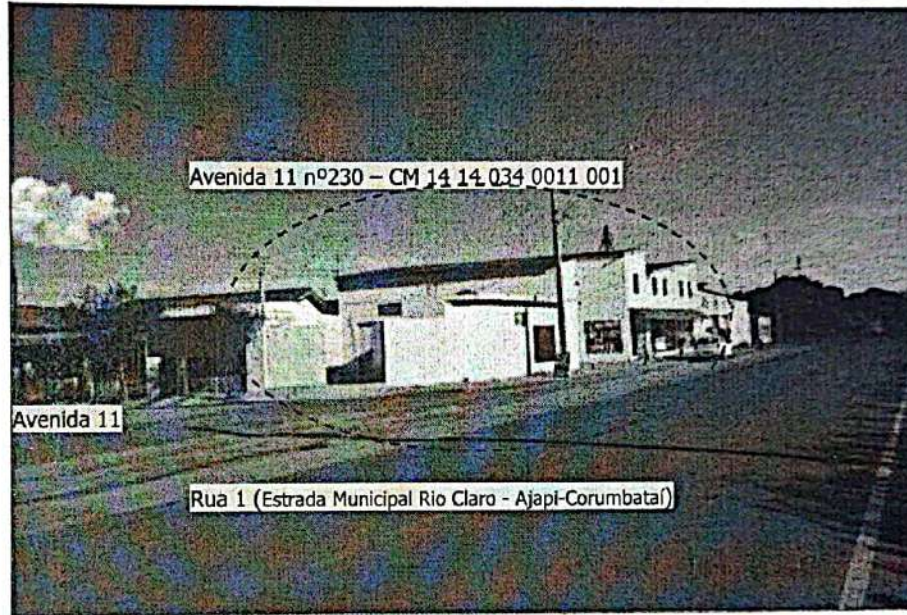


Foto nº01: Vista parcial do imóvel avaliando, (**bem penhorado** denominado um terreno, situado no Distrito de Ajapi, Município de Rio Claro SP, atualmente o imóvel da Avenida 11 nº230, esquina com a Rua 1, (Estrada Rio Claro Ajapi), quadra completada pela Rua 4 e a Avenida 9, objeto da Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº14 14 034 0011 001, com área superficial de terreno de 392,10 m², e uma área construída de 338,60 m²). Foto do dia 13/02/16, data da vistoria.

- 1.2. Atualmente, constatamos na vistoria, que o Imóvel penhorado situado no Distrito de Ajapi, Município de Rio Claro SP, atualmente o Imóvel da **Avenida 11 nº230**, esquina com a Rua 1, (Estrada Rio Claro Ajapi), quadra completada pela Rua 4 e a

Endereço: Avenida 01, nº355 - Itrapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 - 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Carta Precal. Leopoldo Rossin Jr e Outro x Hugo L S Rêo e Outro - 1004561-19 2016 26 0510 - 1ªVC de Rio Claro SP - Laudo
Página nº 3
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 200B1BC.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CINTIA SOUZA CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 16:54, sob o número WPAA21703641639 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013682-13.2012.8.26.0451 e código AOQclCco.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

215
6

Avenida 9, objeto da Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº14 14 034 0011 001, com área superficial de terreno de 392,10 m², e uma área construída de 338,60 m²;

- 1.3. Não foram consultados os Órgãos Públicos no que se refere à situação fiscal e legal do respectivo bem a ser avaliado neste trabalho, (situado no Distrito de Ajapi, Município de Rio Claro SP, atualmente o Imóvel da Avenida 11 nº230, esquina com a Rua 1, (Estrada Rio Claro Ajapi), quadra completada pela Rua 4 e a Avenida 9, objeto da Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº14 14 034 0011 001).
- 1.4. Para efeito desta AVALIAÇÃO, foram consideradas para o imóvel avaliando, as medidas constantes do Cadastro Municipal, que pelo aspecto e aparência refletem a realidade física do mesmo. Assim, para o terreno temos: 392,10 m² e para a construção 338,60 m².

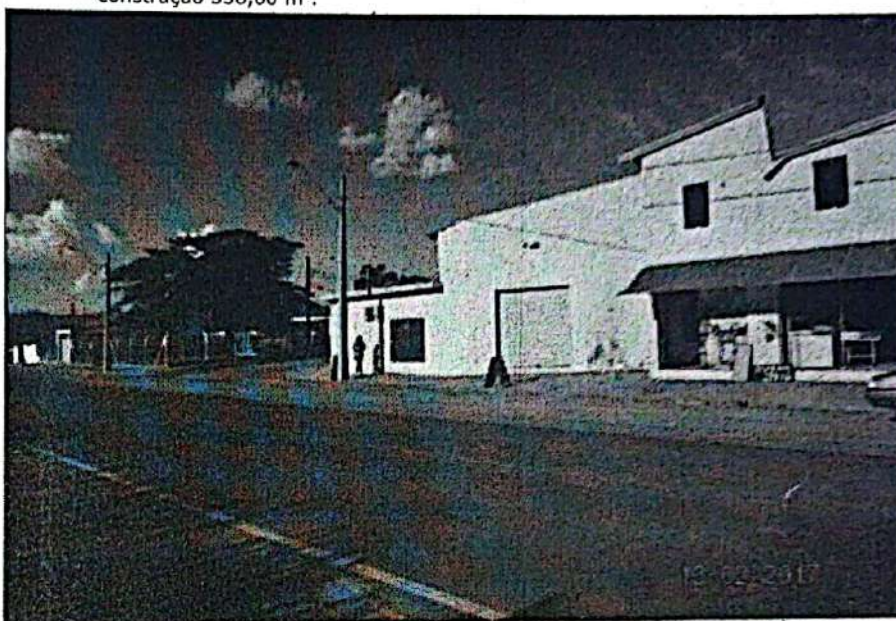


Foto nº02: Vista parcial do imóvel avaliando, (bem penhorado denominado um terreno, situado no Distrito de Ajapi, Município de Rio Claro SP, atualmente o Imóvel da Avenida 11 nº230, esquina com a Rua 1, (Estrada Rio Claro Ajapi), quadra completada pela Rua 4 e a Avenida 9, objeto da Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº14 14 034 0011 001, com área superficial de terreno de 392,10 m², e uma área construída de 338,60 m²). Foto do dia 13/02/16, data da vistoria.

2. VISTORIA:

2.1. DA DATA DA VISTORIA:

Para a CONCLUSÃO do trabalho de avaliação do imóvel penhorado nestes Autos, (situado no Distrito de Ajapi, Município de Rio Claro SP, atualmente o imóvel

Endereço: Avenida 01, nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 - 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Carta Precat.: Leopoldo Rossini Jr e Outros x Hugo L S Rio e Outros - 1004561-19 2016 26 0510 - 1ªVC de Rio Claro SP - Laudo
Página nº 4

DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 200B1BC.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

216
 6

da Avenida 11 nº230, esquina com a Rua 1, (Estrada Rio Claro Ajapi), quadra completada pela Rua 4 e a Avenida 9, objeto da Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº14 14 034 0011 001,) foi realizada uma vistoria, sendo elas no dia 13 de fevereiro de 2017. A vistoria foi acompanhada pelo Inquilino de parte do Imóvel.

2.2. DA REGIÃO DO IMÓVEL A SER AVALIADO: (Distrito de Ajapi).

A região onde se localiza o imóvel a ser avaliado neste trabalho (situado no Distrito de Ajapi, Município de Rio Claro SP, atualmente o imóvel da Avenida 11 nº230, esquina com a Rua 1, (Estrada Rio Claro Ajapi), quadra completada pela Rua 4 e a Avenida 9, objeto da Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº14 14 034 0011 001,) dista aproximadamente 14 Km do Jardim Público, área central da cidade de Rio Claro - SP. Sua topografia, em face de sua dimensão pode ser considerada plana. É servida pelos melhoramentos públicos que a cidade oferece, tais como: rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta de lixo, transporte coletivo, etc.; e se caracteriza pela presença das várias chácaras para veraneios.

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/cesaj>, informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 200B1BC.



Foto nº03: Vista parcial aérea da região onde se localiza o imóvel avaliando, (situado no Distrito de Ajapi, Município de Rio Claro SP, atualmente o imóvel da Avenida 11 nº230, esquina com a Rua 1, (Estrada Rio Claro Ajapi), quadra completada pela Rua 4 e a Avenida 9, objeto da Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº14 14 034 0011 001).

Endereço: Avenida 01, nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
 Telefone: 019 - 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Carta Precat. Leopoldo Rossin Jr e Outro x Hugo L S Rio e Outro - 1004561-19.2016.26.0510 - 1ªVC de Rio Claro SP - Laudo
 Página nº 5
 DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CINTIA SOUZA CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 16:54, sob o número WPAA21703641639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013682-13.2012.8.26.0451 e código AOQcCco.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

2.3. DO IMÓVEL A SER AVALIADO:

(Situado no Distrito de Ajapi, Município de Rio Claro SP, atualmente o Imóvel da Avenida 11 nº230, esquina com a Rua 1, (Estrada Rio Claro Ajapi), quadra completada pela Rua 4 e a Avenida 9, objeto da Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº14 14 034 0011 001,)

O terreno possui uma área superficial de 392,10 m², com frente para a Avenida 11 nº230, equina com a Rua 1 (Estrada Municipal), sendo a sua topografia considerada plana, e sobre o terreno, foi edificada uma benfeitoria de uso comercial, considerada para efeito deste trabalho, como sendo um **Galpão Padrão Simples**, que vem a ser: com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral em torno de 10 metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos, e seu estado de conservação considerado necessitando de reparos simples (Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico), com uma área construída total de 338,60 m², dividida em três localidades. As classificações, foram segundo o Estudo Edificações Valores e Vendas 2002.



Foto nº04: Vista parcial interna do imóvel avaliando, (**bem penhorado** denominado um terreno, situado no Distrito de Ajapi, Município de Rio Claro SP, atualmente o Imóvel da Avenida 11 nº230, esquina com a Rua 1, (Estrada Rio Claro Ajapi), quadra completada pela Rua 4 e a Avenida 9, objeto da Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº14 14 034 0011 001, com área superficial de terreno de 392,10 m², e uma área construída de 338,60 m²). Foto do dia 13/02/16, data da vistoria.

Endereço: Avenida 01, nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 - 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Carta Precat. Leopoldo Rossini Jr e Outro x Hugo L S Rio e Outro - 1004561-19 2016 26 0510 - 1ªVC de Rio Claro SP - Laudo
Página nº 6
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 20081BC.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CINTIA SOUZA CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 16:54, sob o número WPAA21703641639 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013682-13.2012.8.26.0451 e código AOQc/Cc0.

210
6

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

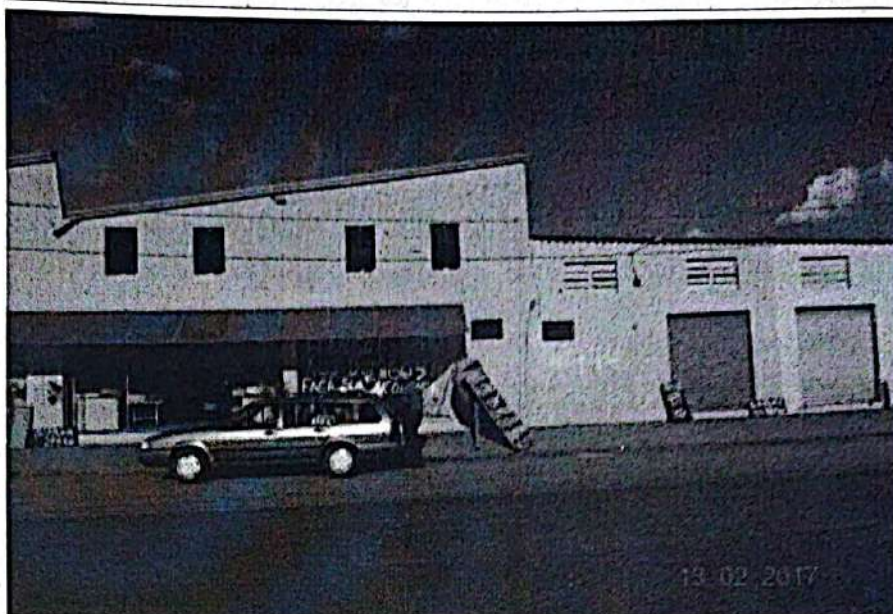


Foto nº05/06/07: Vista parcial do imóvel avaliando, (bem penhorado denominado um terreno, situado no Distrito de Ajapi, Município de Rio Claro SP, atualmente o imóvel da Avenida 11 nº230, esquina com a Rua 1, (Estrada Rio Claro Ajapi), quadra completada pela Rua 4 e a Avenida 9, objeto da Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº14 14 034 0011 001, com área superficial de terreno de 392,10 m², e uma área construída de 338,60 m²). Foto do dia 13/02/16, data da vistoria.



Endereço: Avenida 01, nº355 - Itrapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 - 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Carta Precat. Leopoldo Rossini Jr e Outro x Hugo L S Rijo e Outro - 1004561-19 2016 26 0510 - 1ªVC de Rio Claro SP - Laudo
Página nº 7
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.817

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 200B1BC.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CINTIA SOUZA CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 16:54, sob o número WPAA21703641639 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013682-13.2012.8.26.0451 e código AQQcICc0.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

219
6

A benfeitoria, foi vistoriada parcialmente, onde só foi possível a vistoria do comércio central. No entanto, pelas informações do Inquilino, identificamos o padrão do restante do imóvel, onde concluímos que o mesmo é um galpão padrão simples (com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral em torno de 10 metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com ferro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos). No entanto, caso este MM. Juízo julgue por necessário, nova vistoria, nos colocamos a sua inteira disposição a estamos no aguardo das determinações.

3. AVALIAÇÃO:

3.1. INTRODUÇÃO:

Antes de apresentarmos o valor do imóvel objeto deste trabalho, (situado no Distrito de Ajapi, Município de Rio Claro SP, atualmente o imóvel da **Avenida 11 nº230**, esquina com a Rua 1, (Estrada Rio Claro Ajapi), quadra completada pela Rua 4 e a Avenida 9, objeto da Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº14.14.034.0011.001,), 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.

3.2. 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

Endereço: Avenida 01, nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 - 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Carta Precat. Leopoldo Rossini Jr e Outro x Hugo L S Rito e Outro - 1004561-19.2016.26.0510 - 1ªVC de Rio Claro SP - Laudo
Página nº 8
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/essaj>, informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 200B1BC.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CINTIA SOUZA CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 16:54, sob o número WPAA21703641639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013682-13.2012.8.26.0451 e código AOQcICco.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

220
6

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, á 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 á 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".

3.3. DAS METODOLOGIAS:

Classificação geral:

Endereço: Avenida 01, nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 - 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Carta Precat. Leopoldo Rossin Jr e Outro x Hugo L S Rjo e Outro - 1004561-19 2016 26 0510 - 1ªVC de Rio Claro SP - Laudo
Página nº 9
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 200B1BC.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CINTIA SOUZA CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 16:54, sob o número WPAA21703641639 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013682-13.2012.8.26.0451 e código AQQcCCo.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

221
6

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.

De um modo geral, os métodos podem ser assim 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;

3.4 METODOLOGIAS/FUNDAMENTAÇÃO:

3.4.1. Valor do terreno:

Para a avaliação do terreno, (situado no Distrito de Ajapi, Município de Rio Claro SP, atualmente o imóvel da **Avenida 11 nº230**, esquina com a Rua 1, (Estrada Rio Claro Ajapi), quadra completada pela Rua 4 e a Avenida 9; objeto da Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº14 14 034 0011 001,) foi realizada uma pesquisa de valores imobiliários na região (Bairro Bela Vista), 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.

Endereço: Avenida 01, nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 - 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Carta Precat. Leopoldo Rossini Jr e Outro x Hugo L S Rio e Outro - 1004561-19 2016 26 0510 - 1ªVC de Rio Claro SP - Laudo
Página nº 10

DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/essaj>, informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 200B1BC.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

222
 6

Assim, temos, para a área avallanda, (situado no Distrito de Ajapi, Município de Rio Claro SP, atualmente o Imóvel da Avenida 11 nº230, esquina com a Rua 1, (Estrada Rio Claro Ajapi), quadra completada pela Rua 4 e a Avenida 9, objeto da Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº14 14 034 0011 001,)) temos que o valor do respectivo terreno, na presente data é de:

Valor do Terreno (Vt):

V Av. 11 nº230, esq. Rua 1, Ajapi - Rio Claro = R\$150.000,00

(Duzentos e dez mil reais)

3.4.2. Valor da benfeitoria:

Como relação às benfeitorias, as mesmas tiveram seu valor determinados, nos moldes da NBR 14.653-2, utilizando-se do custo de reprodução¹, (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.).

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. Assim, temos, **que o valor da benfeitoria**, é na presente data de:

Área Construída (Total - m2):	338,60
Classif. Benf.- Galpão Padrão Simples:	0,950

¹ NBR 14.653-2

8.2.4. Método evolutivo

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- 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: 019 - 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1004561-19-2016-8.26.0510 e código 200B1BC.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CINTIA SOUZA CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 16:54, sob o número WPA221703641639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013682-13.2012.8.26.0451 e código AOQcCco.

223

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral em torno de 10 metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre laje de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos

Idade Aparente (anos):	25,00		
Vida útil estimada (anos):	80,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Necessitando de reparos simples - e		
Idade em % de vida referencial:	31%		
K - Coeficiente de Ross/Heldeck:	0,653		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):			
Custo Unit. Básico (R8N - dez/2016):	R\$1.295,25		
Foc = R + K * (1-R)		0,722	
Valor da Benfeitoria (Vb): Vb =	A x Fc x Foc x Cu =		300.816,29
Valor da Benfeitoria (Vb):		300.816,29	R\$888,41/m2

Valor da Benfeitoria (Vb):

V Av. 11 nº230, esq. Rua 1, Ajapi - Rio Claro = **R\$300.000,00**
(Trezentos mil reais)

3.5. Valor do Imóvel (Av. 11 nº230, esq. Rua 1, Ajapi - Rio Claro)²:

Como não há benfeitorias, o valor do imóvel será o valor do terreno, (Vt = R\$150.000,00), acrescido do Valor da Benfeitoria (Vb = R\$300.000,00), que na presente data é de:

Valor do Imóvel (Vt = Vt + Vb = R\$150.000 + R\$300.000 = R\$450.000,00):

V Av. 11 nº230, esq. Rua 1, Ajapi - Rio Claro = **R\$450.000,00**
(Quatrocentos e cinquenta mil reais)

Como mencionamos anteriormente, o 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**), e as benfeitorias, tiveram seu valor

² "UM TERRENO SITUADO EM AJAPÍ, RIO CLARO - SP, COM FRENTE PARA A AVENIDA 11, LADO PAR, ESQUINA DA ESTRADA MUNICIPAL, LADO PAR, MÉDINDO 9,69 METROS DE FRENTE, 20,03 METROS NA FACE DOS FUNDOS, 30,00 METROS DA FRENTE AOS FUNDOS, NO LADO DIREITO E 36,10 METROS, DA FRENTE AOS FUNDOS. AV.4/12,554. EM 25 DE ABRILDE 2014 - INSCRIÇÃO CADASTRAL - O IMÓVEL ESTÁ INSCRITO NO CADASTRO DE CONTRIBUINTE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO - SP SOB O Nº 14.14.034.0011.001. IMÓVEL MATRICULADO SOB O Nº 12.554 DO 1º CRI DE RIO CLARO - SP"

Endereço: Avenida 01, nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 - 3575.1342 e-mail - larr@lnkway.com.br

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1004561-19-2016.8.26.0510 e código 200B1BC.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CINTIA SOUZA CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 16:54, sob o número WPAA21703641639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013682-13-2012.8.26.0451 e código AOQc/Cco.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

determinados, nos moldes da NBR 14.653-2, utilizando-se do custo de reprodução (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.). O trabalho, nos moldes do item 9.2.2 O Grau de fundamentação com o uso do tratamento por fatores deve estar conforme a Tabela 3, da NBR 14.653-2 da ABNT, fol Grau I.

4. CONCLUSÃO:

Com base nos cálculos efetuados acima, concluímos que **VALOR DA PENHORA, corresponde ao valor do imóvel avaliado neste trabalho** (situado no Distrito de Ajapi, Município de Rio Claro SP, atualmente o imóvel da Avenida 11 nº230, esquina com a Rua 1, (Estrada Rio Claro Ajapi), quadra completada pela Rua 4 e a Avenida 9, objeto da Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº14 14 034 0011 001,), que é na presente data, (fev/17) de:

Valor da Penhora ($V_t = R\$150.000,00 + V_b = R\$300.000,00 = R\$450.000,00$):

V Valor da Penhora = R\$450.000,00

(Quatrocentos e cinquenta mil reais)

Caso, entenda este MM. Juízo que a penhora é somente referente ao terreno, conforme descrito na inicial desta Precatória, temos que seria: **V VALOR DA PENHORA = R\$150.000,00** (cento e cinquenta mil reais). Como a benfeitoria não pode ser negociada separado do terreno, apresentamos como sendo o valor da penhora o valor do imóvel ($V_i = V_t + V_b = R\$150.000,00 + R\$300.000,00 = R\$450.000,00$). Salvo outro entendimento deste MM. Juízo, nos colocamos a sua inteira disposição a estamos no aguardo das determinações.

Endereço: Avenida 01, nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 - 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Carta Precal. Leopoldo Rossin Jr e Outro x Hugo L S Rio e Outro - 1004561-19.2016.8.26.0510 - 1ªVC de Rio Claro SP - Laudo.
Página nº 13
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 200B1BC.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CINTIA SOUZA CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 16:54, sob o número WPAA21703641639 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013682-13.2012.8.26.0451 e código AOQcCCo.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

225
6

5. QUESITOS:

Não se observou, depois da nomeação deste profissional³, (Fls. 18 desta Carta Precatória) a apresentação de quesitos, no entanto, caso este MM. Juízo julgue por necessário, nos colocamos a sua inteira disposição e estamos no aguardo das determinações.

6. ENCERRAMENTO:

Acreditamos que o presente laudo, elucida o suficiente, no tocante ao que se objetivou, (O presente trabalho que estamos apresentando, **objetiva determinar o JUSTO VALOR do bem penhorado, denominado:** "UM TERRENO SITUADO EM AJAPÍ, RIO CLARO - SP, COM FRENTE PARA A AVENIDA 11, LADO PAR, ESQUINA DA ESTRADA MUNICIPAL, LADO PAR, MEDINDO 9,69 METROS DE FRENTE, 20,03 METROS NA FACE DOS FUNDOS, 30,00 METROS DA FRENTE AOS FUNDOS, NO LADO DIREITO E 36,10 METROS, DA FRENTE AOS FUNDOS. AV.4/12,554. EM 25 DE ABRIL DE 2014 - INSCRIÇÃO CADASTRAL - O IMÓVEL ESTÁ INSCRITO NO CADASTRO DE CONTRIBUINTES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO - SP SOB O Nº 14.14.034.0011.001. IMÓVEL MATRICULADO SOB O Nº 12.554 DO 1º CRI DE RIO CLARO - SP"). Porém se Vossa Excelência entender por necessário quaisquer outros esclarecimentos, nos colocamos a sua inteira disposição.

Este laudo expedido, consta de **14** (quatorze) folhas e **3** (três) anexas, impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada por este perito.

Rio Claro, 15 de fevereiro 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

³ Juiz de Direito: Dr. Alexandre Dalberto Barbosa

Vistos.

Nomeio, como avaliador do imóvel penhorado, o Eng.º Civil Luiz Antonio Rocha Rosalem, independentemente de compromisso. Fixo seus honorários periciais em R\$ 1.250,00, os quais serão depositados pelo exequente, num tríduo legal.

Com a providência, intime-se o perito para realização da perícia.

Laudo em trinta (30) dias.

Intime-se.

Rio Claro, 27 de junho de 2016.

Endereço: Avenida 01, nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 019 - 3575.1342 e-mail - larr@linkway.com.br

Carta Precat. Leopoldo Rossin Jr e Outro x Hugo L S Rio e Outro - 1004561-19.2016.8.26.0510 - 1ªVC de Rio Claro SP - Laudo
Página nº 14
DOCUMENTO ASSINADO DIGITAL POR LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM - RG 12.798.017

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, Informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 200B1BC.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CINTIA SOUZA CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 16:54, sob o número WPAA21703641639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013682-13.2012.8.26.0451 e código AOQcCco.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

Carta Precat. Leopoldo Rossin Jr e Outro x Hugo L S RJo e Outro - 1004561-19.2016.26.0510 - 1ªVC de Rio Claro SP
Pesquisa de V

226

1. PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS:
(Jul/16)

Elemento nº01:

Fonte: Pignatti - Fone: 19-98817 8633
Localização: Rua 7 J TA Lote nº42
Área Superficial (m2): 160,00
Valor Ofertado (R\$): R\$ 75.000,00
Valor Unitário (R\$/m2): R\$ 468,75

Elemento nº02:

Fonte: Marcos - Fone: 19-99707 91 02
Localização: Rua 1 Ajapi - L1
Área Superficial (m2): 259,00
Valor Ofertado (R\$): R\$ 90.650,00
Valor Unitário (R\$/m2): R\$ 350,00

Elemento nº03:

Fonte: Marcos - fone: 19-99707 9102
Localização: Rua 1 Ajapi L2
Área Superficial (m2): 277,15
Valor Ofertado (R\$): R\$ 97.002,50
Valor Unitário (R\$/m2): R\$ 350,00

Elemento nº04:

Fonte: Marcos - fone: 19-99707 9102
Localização: Rua 1 Ajapi L3
Área Superficial (m2): 295,20
Valor Ofertado (R\$): R\$ 103.320,00
Valor Unitário (R\$/m2): R\$ 350,00

Elemento nº05:

Fonte: Marcos - fone: 19-99707 9102
Localização: Rua 1 Ajapi L4
Área Superficial (m2): 313,25
Valor Ofertado (R\$): R\$ 109.637,50
Valor Unitário (R\$/m2): R\$ 350,00

Elemento nº06:

Fonte: Marcos - fone: 19-99707 9102
Localização: Rua 1 Ajapi L5
Área Superficial (m2): 331,25
Valor Ofertado (R\$): R\$ 115.937,50
Valor Unitário (R\$/m2): R\$ 350,00

2. QUADRO RESUMO:

Pesquisa:	Unitário (R\$/m2):
1. Rua 7 J TA Lote nº42	R\$ 468,75
2. Rua 1 Ajapi - L1	R\$ 350,00
3. Rua 1 Ajapi - L1	R\$ 350,00
4. Rua 1 Ajapi L3	R\$ 350,00
5. Rua 1 Ajapi L4	R\$ 350,00
6. Rua 1 Ajapi L5	R\$ 350,00
Média Aritmética (R\$/m2):	R\$ 369,79

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

Página n

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/essaj>, informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 20081BC.Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CINTIA SOUZA CASTILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2021 às 16:54, sob o número WPA021703641639. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013682-13.2012.8.26.0451 e código AOQcCco.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

fls. 46

Carta Precat. Leopoldo Rössin Jr e Outro x Hugo L S Rio e Outro - 1004561-19 2016 26 0510 - 1ªVC de Rio Claro SP Pesquisa de V

224

Lim. Superior (20%): R\$	443,75
Lim. Inferior (20%): R\$	295,83
Média Saneada (R\$/m2): R\$	350,00

2. VALOR DO IMÓVEL (VI):

2.1. Valor do Terreno (Vt):

Localização:	Avenida 11 nº230, esquina com a Rua 1 (Estrada Municipal)		
	Quadra completata pela Av. 9 e Rua 4, no Distrito de Ajapí - Rio Claro SP		
Titularidade:	Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP		
Contribuinte Municipal:	14.14.034.0011.001		
(S) Área Superf. Terreno (m2):	392,10		
(q) Valor Unitário Saneado (q):	R\$ 350,00		
(R) Topografia (plano):	1		
(Ft) Frente p/ Duas Vias Públicas:	1,09		
Valor do Terreno (Vt):	$Vt = S \times q \times Ft \times Ff =$		R\$ 149.586,15
Arredondando, temos:			

V Valor do Terreno • R\$ 150.000,00
(Cento e cinquenta mil reais)

2.2. Valor da Benfeitoria (Vb):

Área Construída (Total - m2):	338,60		
Classif. Benf. - Galpão Padrão Simples:	0,950		
<small>Com um pavimento de piso, podendo ter quadras internas para escritórios, laboratórios ou outros departamentos. Propriedade para valor de propiedade média, em perfil com laje de 12 metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro ou de alumínio sobre laje de concreto de madeira de esquadria, podendo com terraço, fechados parcialmente com vidro e laterais abertas ou fechadas, ou sem esquadria.</small>			
Idade Aparente (anos):	25,00		
Vida útil estimada (anos):	80,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Necessitando de reparos simples - e		
Idade em % de vida referencial:	31%		
K - Coeficiente de Ross/Heldeck:	0,653		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):			
Custo Unit. Básico (R8N - dez/2016):	R\$ 1.295,25		
Foc = R + K * (1-R)	0,722		
Valor da Benfeitoria (Vb):	$A \times Fc \times Foc \times Cu =$		300.816,29
Valor da Benfeitoria (Vb):	300.816,29	R\$	888,41 R/m2
Arredondando, temos:			

V Valor da Benf. • R\$ 300.000,00
(Trezentos mil reais)

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 12:49, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 200B1BC.

fls. 47

228

CERTIDÃO

Autos: 1004561-19.2016.8.26.0510
Classe: Carta Precatória Cível

Certifico, para os devidos fins, que tornei sem efeito o(s) documento(s) substituído(s) por essa certidão, pelo seguinte motivo:

digitalizado indevidamente.

Rio Claro, 17 de fevereiro de 2017.

Mercia Fernanda Pimentel

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 14:37, é cópia do original assinado digitalmente por MERCIA FERNANDA PIMENTEL. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 200DAA7.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

Carta Precat. Leopoldo Rossin Jr e Outro x Hugo L S RJo e Outro - 1004561-19 2016 26 0510 - 1ªVC de Rio Claro SP
Pesquisa de V

229

3. Valor do Imóvel (VI):

3.1. V Valor do Terreno:	R\$	150.000,00
3.2. V Valor da Benf.:	R\$	300.000,00
	R\$	450.000,00

V Valor da Imóvel : R\$ 450.000,00

Av. 11 nº230, esq. c/ Rua 1 (duzentos e vinte quatro mil reais)



Foto nº01: Avenida 11 nº230, esquina com a Rua 1 (Estrada Municipal), Distrito de Ajapi, Município de Rio Claro- SP, Matrícula nº12.554 do 1º CRI da Cidade de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº14.14.034.0011.001.

Este documento foi protocolado em 17/02/2017 às 15:10, é cópia do original assinado digitalmente por TAINARA DO PRADO ZONDERICO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/essaj>, informe o processo 1004561-19.2016.8.26.0510 e código 200EBA2.