

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

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

Processo nº 1004289-20.2019.8.26.0510

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA 0601664002, nomeado por Vossa Excelência nos autos do processo nº1004289-20.2019.8.26.0510 - Carta Precatória Cível - Atos executórios - extraída dos Autos do Processo nº0523715-11 2000 8 26 0100 da 3ª Vara Cível do Fórum Central da Cidade e Comarca de São Paulo SP; requerida pelo **BANCO LUSO BRASILEIRO S.A.** contra **COLINAS DE SANTANACOMERCIAL LTDA E OUTROS**, após ter realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, perante Vossa Excelência:

1. **Apresentar** os resultados de seu trabalho, constantes do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel localizado na Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade;
2. **Requerer** que seja **expedido** mandado de levantamento do valor depositado a título de honorários, em favor deste (depósito de Fls. 60 - R\$3.000,00 - três mil reais), e revisto o valor fixado, fixando definitivamente no valor de **R\$4.730,00** (quatro mil, setecentos e trinta reais), valor este, mínimo, nos moldes da TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE SP, entidade de classe da qual este profissional é Membro Titular nº817. Após o depósito, que seja expedido mandado de levantamento em favor deste profissional, descontado o depósito de Fls. 60 (R\$3.000,00 - três mil reais).

Termos em que; P. Deferimento.
Rio Claro, 26 de setembro 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, Centro - Itirapina - SP
CEP 13.530.000 - Telefone: 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

1. PRELIMINARES
2. VISTORIA
3. AVALIAÇÃO
4. CONCLUSÃO
5. ENCERRAMENTO

- ANEXOS:

1. Pesquisa Imobiliária e Cálculo do Valor do Imóvel (4 Fls.);

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

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

1. PRELIMINARES:

- 1.1. Este trabalho, tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR do Imóvel localizado na Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade.

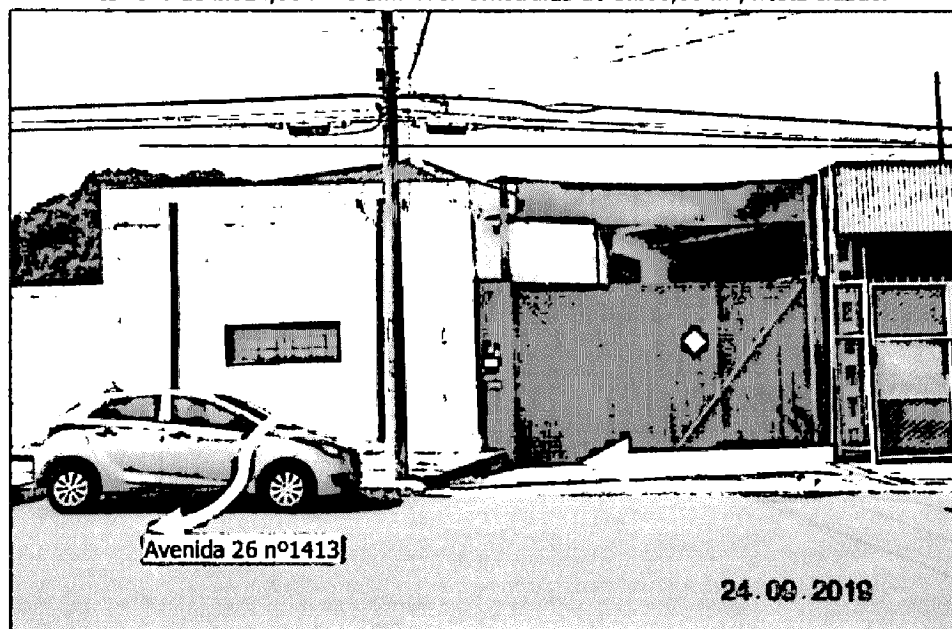


FOTO Nº01: Vista parcial da fachada do imóvel avaliando, (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade). (Foto 24/09/2019 - data da vistoria).

- 1.2. Para conclusão deste trabalho, foram consultados os documentos constantes dos Autos, pessoas conhecedoras do mercado imobiliário da região, Prefeitura Municipal de Rio Claro (SETOR DO CADASTRO) e foi realizada uma diligência ao imóvel que se

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

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

pretende avaliar no dia 24/09/19. Autorizou a entrada no imóvel para vistoria

Sr. Luis.



FOTO Nº02: Vista parcial da fachada do **imóvel avaliando**, (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade). (Foto 24/09/2019 - data da vistoria).

- 1.3. Não foram consultados os órgãos públicos, no que se refere a situação fiscal e legal do imóvel que se pretende avaliar, (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade).
- 1.4. Para a conclusão deste trabalho, a avaliação do Imóvel acima mencionado, (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade) foram consideradas as medidas constantes da Cadastro Municipal, **para o terreno e para a benfeitoria, foi feito um acréscimo em relação ao cadastro, visto que no local, constatamos, quando**

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

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

da vistoria uma área construída superior, e assim adotamos para efeito deste trabalho, uma área construída de 1.100,00 m² e para o terreno, o 1.524,00 m².

2. VISTORIA:

2.1. Da data da vistoria:

Como já relatamos anteriormente, para a elaboração deste trabalho, que compreende a **avaliação do imóvel acima mencionado**, (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade), foi realizada uma vistoria, sendo ela no dia 24/09/19. A vistoria foi autorizada pelo Sr. Luís.

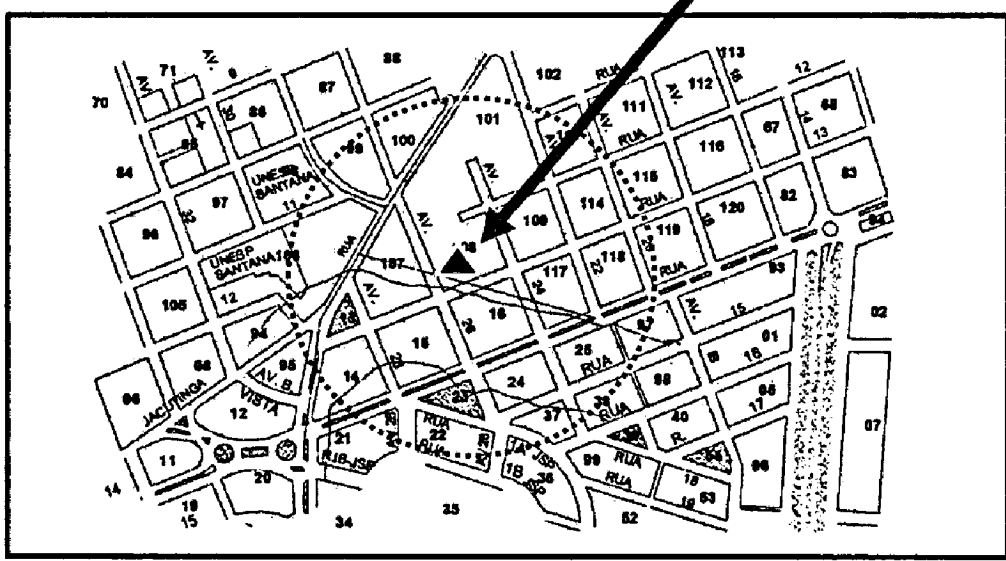


FOTO Nº03: Vista parcial do mapa da Cidade de Rio Claro SP, onde podemos observar a localização do imóvel a ser avaliado neste trabalho (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade).

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, protocolado em 27/09/2019 às 10:51, sob o número WRCO19700994562. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004289-20.2019.8.26.0510 e código 702D6E9.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

2.2. Da Região onde se localiza o imóvel a ser avaliado¹ neste trabalho que estamos apresentando, (Sta. Cruz/Santana)

A região caracteriza-se para presença dos Corredores Comerciais da Rua 14, as Ruas 8 e 9, e o Hospital Unimed II (Evangélico) da Rua 8, e os Condomínios residenciais, distando em linha reta do Jardim Público, área central da Cidade de Rio Claro, aproximadamente 2.000 (dois mil) metros, sendo servida pelos melhoramentos públicos, tais como: rede de água, energia elétrica, asfalto, transporte coletivo, coleta de águas servidas, etc..

2.3. Do imóvel avaliando, (Av. 26 nº1.413):

O imóvel a ser avaliado, localiza-se na Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, possuindo também frente para a Rua 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade, nesta cidade, e possui uma benfeitoria de uso comercial, considerada para efeito desta avaliação como sendo uma **galpão padrão simples** (Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso cimentado ou com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações) com **área construída de 1.100,00 m²**, sendo o seu estado de conservação **entre regular e necessitando de reparos simples** (Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo

1

- Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade.

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

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa).

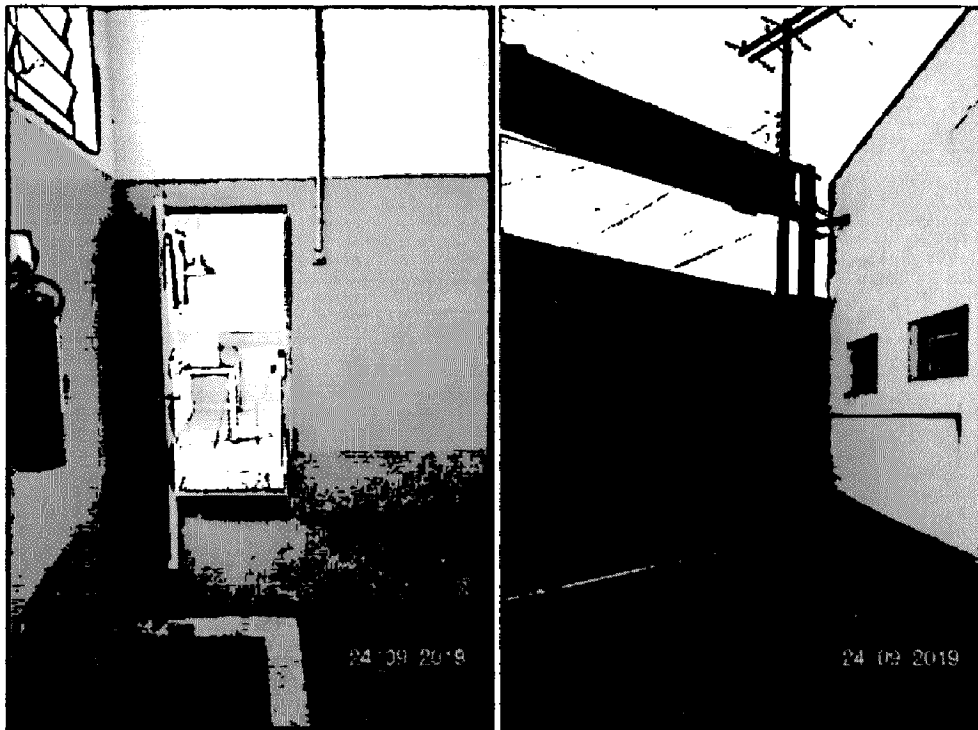


FOTO Nº04/05: Vista parcial interna do imóvel avaliando, (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade). (Foto 24/09/2019 – data da vistoria).

A benfeitoria foi classificada segundo o **ESTUDO EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002**, a atualização dos coeficientes, (**Atualização dos Coeficientes - Novembro/2006**) e a **Conversão dos Coeficientes H82N para R8N**, (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). No, como se observam das fotografias, que acompanham este trabalho foi edificada a benfeitoria tem uma área de superficial de 1.100,0 m², como já foi relatado, onde temos duas frentes para a via pública, uma para a Av. 26 e outra para a Rua 13, onde funcionava, a Empresa Quarex. Temos na face dos fundos, uma benfeitoria, de uso residencial, que em face da tipologia do corpo principal, esta agregada ao total construído.

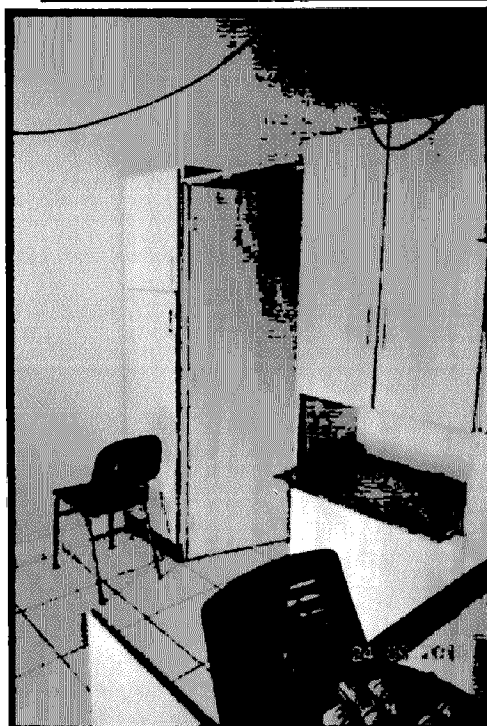
Endereço: Avenida 01 nº355, Centro - Itrapiúna - SP
CEP 13.530.000 - Telefone: 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - *Membro Titular do IBAPF - SP nº917*



FOTO Nº06/07/08: Vista parcial interna do imóvel avaliando, (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade). (Foto 24/09/2019 – data da vistoria).



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUÍZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, protocolado em 27/09/2019 às 10:51, sob o número VRCCO19700994562. Para conferir o original, acesse o site <https://fessaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004289-20 2019.8.26.0510 e código 702D6E9.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

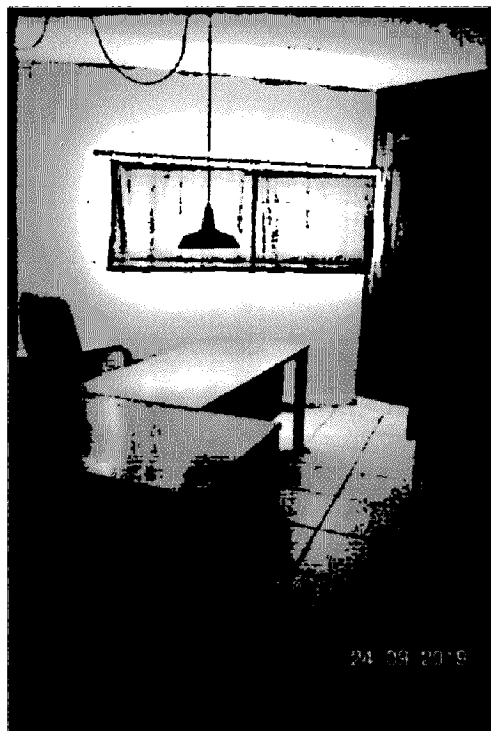
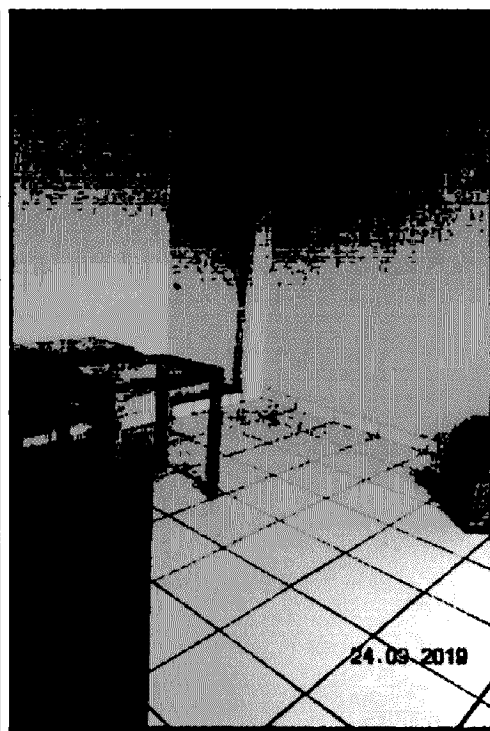


FOTO Nº09/10/11/12: Vista parcial interna do imóvel avaliando, (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade). (Foto 24/09/2019 – data da vistoria).



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

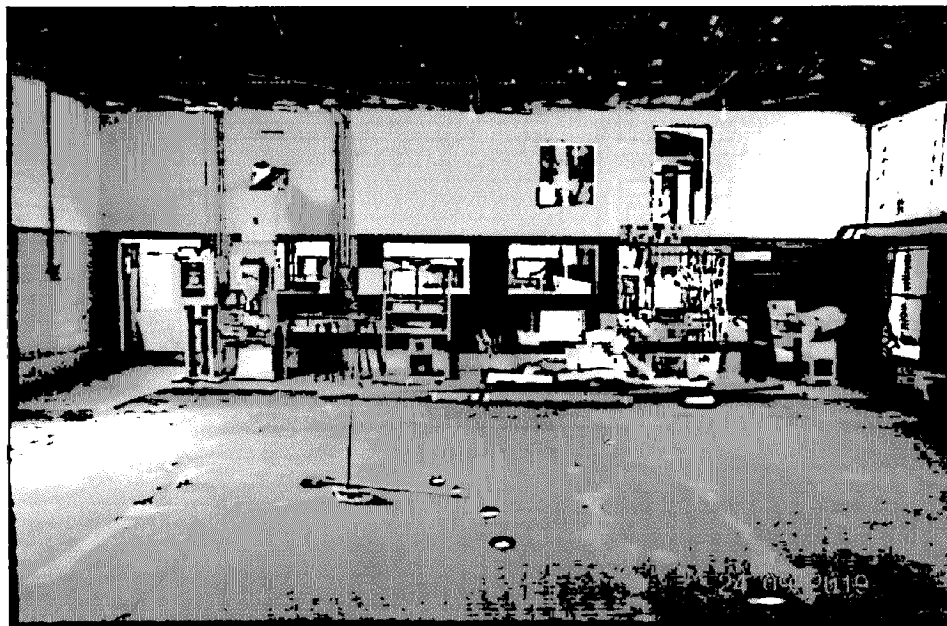
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, protocolado em 27/09/2019 às 10:51, sob o número WRCO19700994562
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004289-20.2019.8.26.0510 e código 702D6E9.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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



FOTO Nº13/14: Vista parcial interna do imóvel avaliando, (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade). (Foto 24/09/2019 – data da vistoria).



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, protocolado em 27/09/2019 às 10:51, sob o número WRCO19700994562. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo nº1004289-20.2019.8.26.0510 e código 702D6E9.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

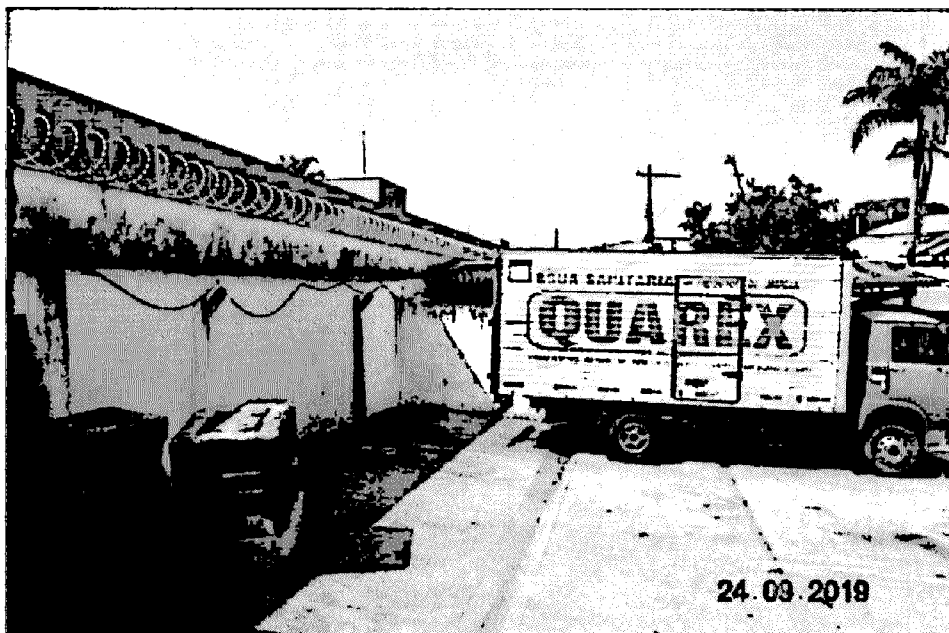


FOTO Nº15/16/17: Vista parcial interna do imóvel avaliando, (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade). (Foto 24/09/2019 - data da vistoria).



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, protocolado em 27/09/2019 às 10:51, sob o número WRCO19700994562. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004289-20.2019.8.26.0510 e código 702D6E9.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

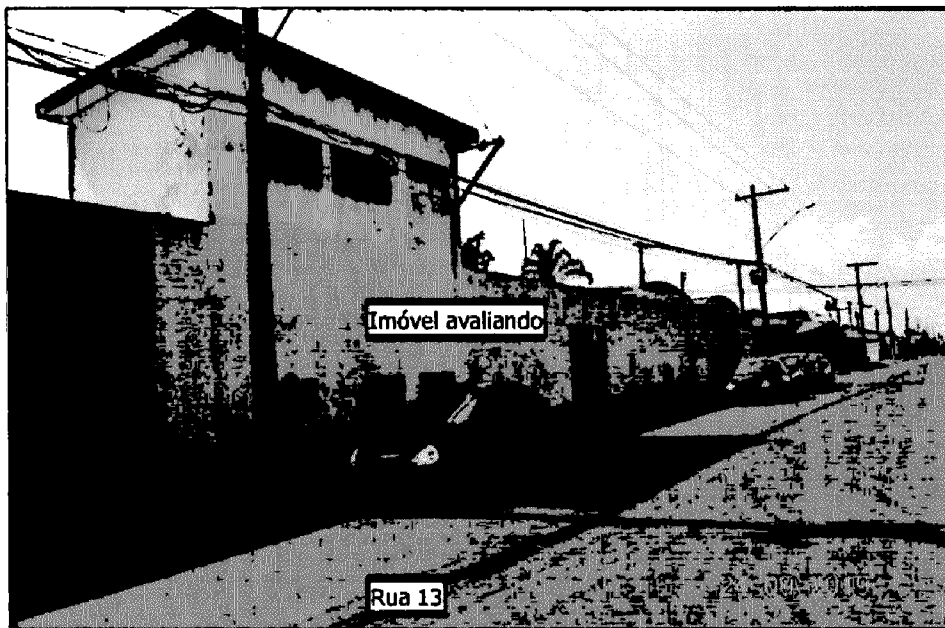
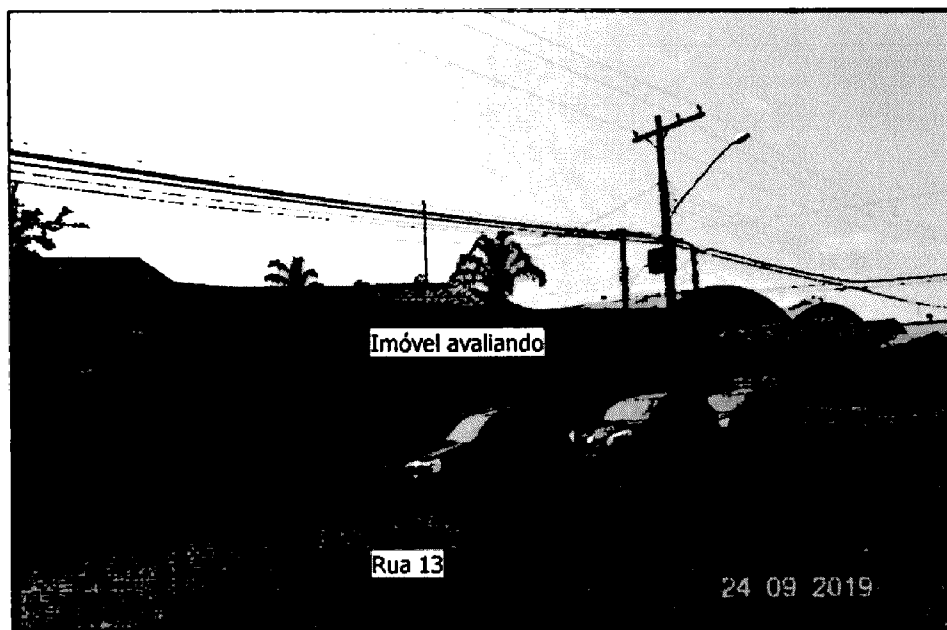


FOTO Nº18/19: Vista parcial do imóvel avaliando, (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade). **Nestas fotografais, vemos o acesso do mesmo para a Rua 13.** (Foto 24/09/2019 – data da vistoria).



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

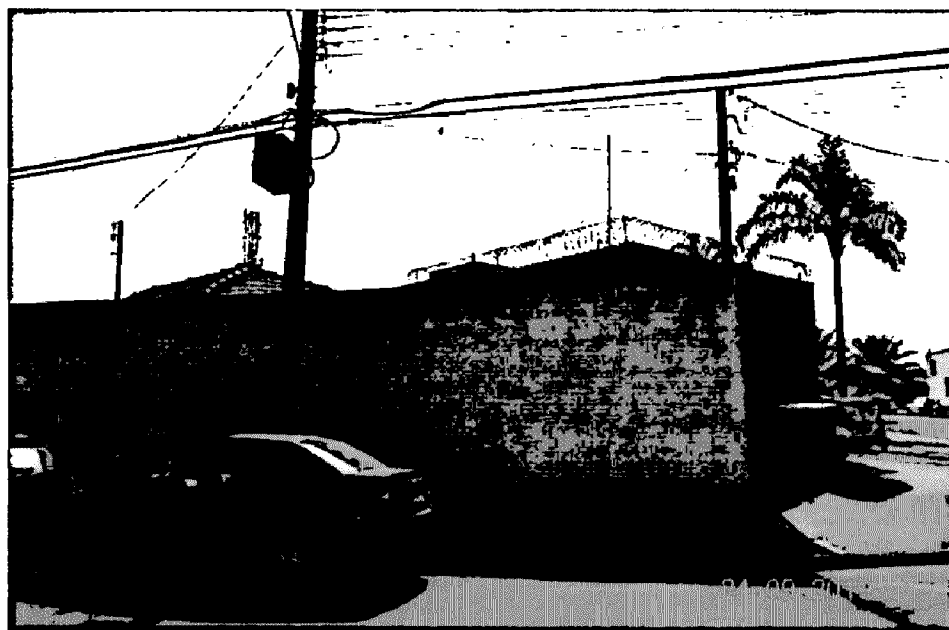
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, protocolado em 27/09/2019 às 10:51, sob o número WRCCO19700994562 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo nº004289-20.2019.8.26.0510 e código 702D6E9.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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



FOTO Nº20: Vista parcial do imóvel avaliando, (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade). **Nesta fotografia, vemos o acesso para a Rua 13 e também a casas de energia** (Foto 24/09/2019 - data da vistoria).



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

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

As fotografias que acompanham, ilustram a benfeitoria e seu estado de conservação. No entanto, caso este MM. Juízo julgue por necessário, quaisquer outros esclarecimentos, nos colocamos a sua inteira disposição e estamos no aguardo das determinações.

3. AVALIAÇÃO:

3.1. INTRODUÇÃO:

Antes de apresentarmos o valor do imóvel objeto deste trabalho, (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade), 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.

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

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

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:

- a) Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- b) Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado.
- c) Inexistência de influências externas.
- d) Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.
- e) 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:

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

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

- a) a univalente, para a qual o valor de um determinado bem é único, num dado momento, qualquer que seja a finalidade da avaliação;
- b) 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:

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:**

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

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

- 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 Benefetorias** - é aquele que apropria o valor de benefetorias 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;

Porém, todo trabalho, no qual se objetiva a avaliação de imóveis, sejam eles rurais ou urbanos; este (o trabalho a ser desenvolvido), não pode estar ajustado somente às técnicas, é sempre indispensável uma boa dose de senso comum, de análise e ponderações a adoção de um critério de equidade do avaliador frente aos dados do problema.

3.4. DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO²:

3.4.1. Metodologias adotadas:

Foi realizada uma pesquisa de valores de terrenos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade

2

- Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade;

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

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade) ou seja, nos bairros lindeiros, J. São Paulo, Universitário, e Wenzel, onde utilizamos também a atualização de pesquisas anteriores. O **VALOR DO TERRENO do imóvel avaliando**, (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade) estimado pelo **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO³**, com base na **NBR14.653-2 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**, com a utilização de tratamento de fatores com base na pesquisa de valores que acompanha este laudo no ANEXO 01. **O valor da benfeitoria**, no caso **determinamos com base no custo de reprodução, (ESTUDO EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002**, a atualização dos coeficientes, (**Atualização dos Coeficientes - Novembro/2006**) e a **Conversão dos Coeficientes H82N para R8N**, (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)), também nos moldes da NBR 14.653-2 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS.

3.4.2. Do valor do Terreno (Vt):

O valor do terreno (Vt - Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade) encontrado na presente data (set/19), cujos cálculos constam do ANEXO 01 que acompanham este laudo foi de:

V Valor do Terreno = R\$1.200.000,00

(Um milhão, e duzentos mil reais)

³ A pesquisa e os cálculos constam do ANEXO 01 que acompanha este laudo;

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

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

3.4.3. Do valor da Benfeitoria (Vb):

O Valor da Benfeitoria (Vb - Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade) encontrado na presente data, (maio/19) cujos cálculos podem ser observados no ANEXO que acompanha este laudo foi de:

V Valor da Benfeitoria = R\$1.200.000,00

(Um milhão e duzentos mil reais)

3.4.4. Cálculo do valor do imóvel (VI - Av. 26 nº1413):

O valor do imóvel objeto deste trabalho (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade) é a soma do Valor do Terreno (Vt = R\$1.200.000,00) com o Valor da Benfeitoria (Vb = R\$1.200.000,00), onde arredondando, **temos que o valor encontrado**, na presente data, cujos cálculos podem ser observados no ANEXO 01 que acompanha esta laudo, é:

V⁴ Valor do Imóvel = R\$2.400.000,00

(Dois milhões e quatrocentos mil reais)

⁴ V Valor do Imóvel = R\$1.200.000,00 + R\$1.200.000,00 = R\$2.400.000,00

Arredondando, temos: V Valor do Imóvel = R\$2.400.000,00

(dois milhões e quatrocentos mil reais);

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

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

4. CONCLUSÃO:

Em face da PENHORA, de Fls. 7 (TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO – Carta Precatória) será determinado o VALOR DA PENHORA que corresponde a 1/3 (um terço) valor do imóvel avaliando (Avenida 26 nº1.413, entre as Ruas 12 e 13, quadra completada pela Avenida 24, Bairro Santa Cruz, objeto da Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 18.108.0064 001, com uma área de terreno de 1.524,00 m² e uma área construída de 1.100,00 m², nesta cidade) que é na presente data:

Valor da Penhora – Auto de Penhora e Depósito de Fls. 7:

V. Av. 26 nº1.413 = **R\$800.000,00**

(Oitocentos mil reais)

5. QUESITOS:

Não se observou nos Autos, quesitos a serem respondidos pelo perito judicial, depois da nomeação. 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 seu objetivo, porém, caso Vossa Excelência entender por necessário quaisquer outros esclarecimentos, nos colocamos a sua inteira disposição e estamos no aguardo das determinações.

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

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

O presente laudo expedido consta de **21** (vinte uma) folhas, e **4** (quatro) anexas; impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada por este perito.

Rio Claro, 27 de setembro 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, Centro - Itirapina - SP
CEP 13.530.000 - Telefone: 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, protocolado em 27/09/2019 às 10:51, sob o número WRCO19700994562. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004289-20.2019.8.26.0510 e código 702D6E9.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

Carta Precatória - 1004289-20 2019 8 26 0510 - B Luso Brasil x Colinas de Santana Com Ltda - 1cvrv - cálculos
Valor do Imóvel

1. PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS:

nov/13

Elemento nº01:

Fonte: Ademir R. Genaro/Valdomiro Schio - 19-3023-5679
Classificação - 23/11/14
Localização: J. São Paulo - entre casas
Área Superficial (m2): 255,00 INPC - nov/2013 1.002,74
Valor ofertado (R\$): R\$ 150.000,00 INPC - maio/2019 1.383,53
Valor Unitário (R\$/m2): R\$ 588,24 Valor atualiz.: 811,62

Elemento nº02:

Fonte: Cláudio A Sanches - (19) 3557-7945
Classificação - 23/11/14
Localização: Universitário - T 338 - Rua 21
Área Superficial (m2): 300,00 INPC - nov/2013 1.002,74
Valor ofertado (R\$): R\$ 180.000,00 INPC - maio/2019 1.383,53
Valor Unitário (R\$/m2): R\$ 600,00 Valor atualiz.: 827,85

Elemento nº03:

Fonte: Cláudio A Sanches - (19) 3557-7945
Classificação - 23/11/14
Localização: Universitário - T 343 -
Área Superficial (m2): 900,00
Valor ofertado (R\$): R\$ 540.000,00 INPC - nov/2013 1.002,74
Valor Unitário (R\$/m2): R\$ 600,00 INPC - maio/2019 1.383,53
Valor atualiz.: 827,85

Elemento nº04:

Fonte: Daniele Nogueira/José C. Nogueira - (19) 3534-3096
Classificação - 23/11/14
Localização: J. São Paulo - ótima localização
Área Superficial (m2): 300,00
Valor ofertado (R\$): R\$ 180.000,00 INPC - nov/2013 1.002,74
Valor Unitário (R\$/m2): R\$ 600,00 INPC - maio/2019 1.383,53
Valor atualiz.: 827,85

Elemento nº05:

Fonte: Wladerson Novaes Moras - (19) 3532-1274
Classificação - 23/11/14
Localização: J. São Paulo - ref 37
Área Superficial (m2): 250,00
Valor ofertado (R\$): R\$ 150.000,00 INPC - nov/2013 1.002,74
Valor Unitário (R\$/m2): R\$ 600,00 INPC - maio/2019 1.383,53
Valor atualiz.: 827,85

Elemento nº06:

Fonte: Wladerson Novaes Moras - (149) 3532-1274
Classificação - 23/11/14
Localização: J. São Paulo - ref 38
Área Superficial (m2): 300,00
Valor ofertado (R\$): R\$ 160.000,00 INPC - nov/2013 1.002,74
Valor Unitário (R\$/m2): R\$ 533,33 INPC - maio/2019 1.383,53
Valor atualiz.: 735,87

Elemento nº07:

Fonte: PRG Imóveis - (19) 33617-2747
Classificação - 23/11/14
Localização: Pq. Universitário - te-070
Área Superficial (m2): 200,00
Valor ofertado (R\$): R\$ 160.000,00 INPC - nov/2013 1.002,74
Valor Unitário (R\$/m2): R\$ 800,00 INPC - maio/2019 1.383,53
Valor atualiz.: 1.103,80

Elemento nº08:

Fonte: Rodrigues e Pedro Manzini - (19) 3557-9003
Classificação - 23/11/14
Localização: Pq. Universitário - 127

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

Carta Precatória - 1004289-20.2019.8.26.0510 - B Luso Brasil x Colinas de Santana Com Ltda - Scrvv - cálculos
Valor do Imóvel

Área Superficial (m2):		310,00		
Valor ofertado (R\$):	R\$	120.000,00	INPC - nov/2013	1.002,74
Valor Unitário (R\$/m2):	R\$	387,10	INPC - maio/2019	1.303,53
			Valor atualiz.:	534,10

Elemento nº09:

Fonte:	Rodrigues e Pedro Manzini - (19) 3557-9003			
	Classificação - 23/11/14			
Localização:	Pq. Universitário - 12			
Área Superficial (m2):		300,00		
Valor ofertado (R\$):	R\$	145.000,00	INPC - nov/2013	1.002,74
Valor Unitário (R\$/m2):	R\$	483,33	INPC - maio/2019	1.303,53
			Valor atualiz.:	666,88

Elemento nº10:

Fonte:	Rodrigues e Pedro Manzini - (19) 3557-9003			
	Classificação - 23/11/14			
Localização:	J. São Paulo - 110			
Área Superficial (m2):		320,00		
Valor ofertado (R\$):	R\$	150.000,00	INPC - nov/2013	1.002,74
Valor Unitário (R\$/m2):	R\$	468,75	INPC - maio/2019	1.303,53
			Valor atualiz.:	646,76

Elemento nº11:

Fonte:	Rodrigues e Pedro Manzini - (19) 3557-9003			
	Classificação - 23/11/14			
Localização:	Pq. Universitário - 4			
Área Superficial (m2):		420,00		
Valor ofertado (R\$):	R\$	180.000,00	INPC - nov/2013	1.002,74
Valor Unitário (R\$/m2):	R\$	428,57	INPC - maio/2019	1.303,53
			Valor atualiz.:	591,32

Elemento nº12:

Fonte:	Vivareal - 19-3852-7888			
	vivareal.com.br			
Localização:	Av. Saburo Akamine - cod CA2782			
Área Superficial terreno (m2):		275,00		
Área Construída (m2):		93,00		
Valor ofertado (R\$):		172.000,00		
Valor da Benfeitoria (R\$):		83.700,00		
Valor do Terreno (R\$ - val - vb):	R\$	88.300,00		
Valor Unitário (R\$/m2):	R\$	321,09		

Elemento nº13:

Fonte:	Vivareal - 3522-9955			
	vivareal.com.br			
Localização:	Rua 28 nº2574 - Jardim São Paulo - Rio Claro SP			
Área Superficial (m2):		3.200,00		
Valor ofertado (R\$):	R\$	2.554.000,00		
Valor Unitário (R\$/m2):	R\$	798,13		

Elemento nº14:

Fonte:	Vivareal - 19-3522-9955			
	vivareal.com.br			
Localização:	Rua 25, nº12 - J. São Paulo			
Área Superficial (m2):		1.500,00		
Valor ofertado (R\$):	R\$	1.250.000,00		
Valor Unitário (R\$/m2):	R\$	833,33		

Elemento nº15:

Fonte:	Vivareal - 19-3524-0328			
	vivareal.com.br			
Localização:	Chácara Bom Retiro, Rio Claro SP			
Área Superficial (m2):		250,00		
Valor ofertado (R\$):	R\$	150.000,00		
Valor Unitário (R\$/m2):	R\$	600,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUÍZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, protocolado em 27/09/2019 às 10:51, sob o número WRCO19700994562. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004289-20.2019.8.26.0510 e código 702D6EA.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

Carta Precatória - 1004289-20 2019 8 26 0510 - B Luso Brasil x Cohnas de Santana Com Ltda - 1crrv - cálculos
Valor do Imóvel

2. QUADRO RESUMO: 1.002,74
1.383,53

	Pesquisa:	Unitário:	F. Fonte:	Unit. San.:
1.	J. São Paulo - entre casas	R\$ 811,62	0,90	R\$ 730,46
2.	Universitário - T 338 - Rua 21	R\$ 827,85	0,90	R\$ 745,06
3.	Universitário - T 343 -	R\$ 827,85	0,90	R\$ 745,06
4.	J. São Paulo - ótima localização	R\$ 827,85	0,90	R\$ 745,06
5.	J. São Paulo - ref 37	R\$ 827,85	0,90	R\$ 745,06
6.	J. São Paulo - ref 38	R\$ 735,87	0,90	R\$ 662,28
7.	Pq. Universitário - te-070	R\$ 1.103,80	0,90	R\$ 993,42 *
8.	Pq. Universitário - 127	R\$ 534,10	0,90	R\$ 480,69 *
9.	Pq. Universitário - 12	R\$ 666,88	0,90	R\$ 600,19
10.	J. São Paulo - 110	R\$ 646,76	0,90	R\$ 582,08
11.	Pq. Universitário - 4	R\$ 591,32	0,90	R\$ 532,19
12.	Av. Saburo Akamine - cod CA2782	R\$ 321,09	0,90	R\$ 288,98 *
13.	Rua 28 nº2574 - Jardim São Paulo - Rio Claro S	R\$ 798,13	0,90	R\$ 718,31
14.	Rua 25, nº12 - J. São Paulo	R\$ 833,33	0,90	R\$ 750,00
15.	Chácara Bom Retiro, Rio Claro SP	R\$ 600,00	0,90	R\$ 540,00
Média art.:				R\$ 657,26
Lim Sup.:				R\$ 788,71
Lim Infer.:				R\$ 525,81
Saneada:				R\$ 674,65

3. VALOR DO IMÓVEL (VI):

Localização: Avenida 26 nº1413
Santa Cruz
Titularidade: Matrícula nº6.699 do 2ºCRI da Cidade de Rio Claro SP;
Contribuinte Municipal: 01.18.108.0064.001
Área Superficial (m2): 1.524,00
Área Construída (m2): 1.100,00

3.1. VALOR DO TERRENO (Vt):

$Vt = q \times A \times Ft \times Fs$
q = R\$ 674,65
A = 1.524,00
Ft = 1,00 (Plano)
Fs = 1,00
Pf = 1,19 (Av. 26 e Rua 13)

$Vt = q \times A \times Ft \times Fs = R\$ 1.222.698,42$
Arredondando, temos:

V Valor do Terreno (Vt): **R\$ 1.200.000,00**

(Trezentos e setenta mil reais)

R\$ 787,40 R/m2

3.2. VALOR DA BENFEITORIA (Vb):

Área Construída (m2): 1.100,00
Classificação da Benf.: Galpão Padrão Simples: 0,962
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
Idade Aparente (anos): 20,00
Vida útil estimada (anos): 70,00
Valor residual: 20%

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

Carta Precatória - 1004289-20 2019 8 26 0510 - B Luso Brasil x Colinas de Santana Com Ltda - Icnrv - cálculos
Valor do Imóvel

Estado de conservação:	entre regular e necessitando de reparos simples - d	
Idade em % de vida referencial:	29%	
K - Coeficiente de Rosa/Heideck:	0,747	
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):	-	
Custo Unit. Básico (R8N - maio/19):	R\$	1.390,03
Foc = R + K * (1-R)		
Foc (fator de adequ. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1-R)		0,79772
Valor da Benfeitoria (Vb - Residência):	R\$	1.197.784,88

Arredondando, temos:

Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$	1.200.000,00	R\$	1.000,00
		(Um milhão e duzentos mil reais)		

3.3. VALOR DO IMÓVEL (VI = Vt + Vb):

- | | | |
|-------------------------------|-----|--------------|
| 1. V Valor do Terreno (Vt): | R\$ | 1.200.000,00 |
| 2. Valor da Benfeitoria (Vb): | R\$ | 1.200.000,00 |
| | R\$ | 2.400.000,00 |

Arredondando, temos:

Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$	2.400.000,00
		(Dois milhões e quatrocentos mil reais)

