

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBRAC - nº 617

127720

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

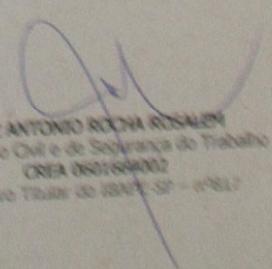
Processo nº 0007471-75.2012.8.26.0510
(510.01.2012.007471-3 - nº Orden: 401/12)

S10.1163.11.000355.8.011111.0011

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA 0601664002, nomeado por Vossa Excelência nos autos do processo nº 973/12 CARTA PRECATÓRIA - extraída dos Autos do Processo nº 583 DO 1998 913085-9 da 11ª Vara Cível Central da Cidade e Comarca de São Paulo SP; requerida pelo NEVOETRO E GREGATTO LTDA, contra PESOS WIENZEL DO BRASIL, após ter realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, com respeito, perante Vossa Excelência:

1. **Apresentar** os resultados de seu trabalho, constantes do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0K50 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m².
2. **Requerer** que seja feito o arbitramento dos honorários pessoais no valor de R\$5.206,00 (cinco mil duzentos e seis reais), valor este nos moldes da TABELA DE HONORÁRIOS DO TRAPE SP, entidade de classe da qual este profissional é Membro Titular nº617. Após o depósito, que seja expedido mandado de levantamento em favor deste profissional.

Termos em que, P. Deferimento.
Rio Claro, 26 de novembro de 2014


LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBRAC - SP - nº617

Endereço: Avenida 01 nº355, Centro - Itapetina - SP
CEP 13.530.000 - Telefone: 19 - 3575.1342
e-mail: lar@infoway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 060156/012 - Membro Titular do IBAPE - SP nº 011

1320
15

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

• ANEXOS:

1. Pesquisa Imobiliária e Cálculo do Valor do Imóvel (3 Fls.);
2. Croqui de localização do imóvel avaliando;
3. TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE SP;

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

Q

1281 *LR*

1. PRELIMINARES:

- 1.1. Este trabalho, tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR do imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m².



FOTO Nº01: Vista parcial da fachada do **imóvel avaliando**, (imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m²). (Foto 10/10/2014 – 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 foram realizadas duas diligencia ao imóvel que se pretende avaliar (imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da

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

Carta Precatória - Nevoeiro e Gregato x Pisos Wenzel do Brasil - S10 01 2012 007471 - (nºOrdem 973-12) - 1ªVC de Rio Claro SP
Página nº3

LR

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IMAPE - SP nº 017

1282
23

Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m²) nos dias 10 e 17/10/2014.



FOTO Nº02: Vista parcial interna do **imóvel avaliando**, (imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m²). (Foto 10/10/2014 – 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, (imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m²).
- 1.4. Para a conclusão deste trabalho, foram consideradas as medidas constantes da Cadastro Municipal, onde adotamos para o terreno 2.000,00 m² para a construção 107,00 m².

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

al

1283 24

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**, (imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m²), foram realizadas nos dias 10 e 17/10/14.



FOTO Nº03: Vista parcial do mapa da Cidade de Rio Claro SP, onde podemos observar a localização do imóvel a ser avaliado neste trabalho (imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m²).

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

Carta Precatória - Nevoeiro e Gregato x Pisos Wenzel do Brasil - 510 01 2012 002471 - (nºOrdem 973-12) - 1ªVC de Rio Claro SP
Página nº5

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IDAPE - SP/0817

1289 85

2.2. Da Região onde se localiza o imóvel a ser avaliado¹ neste trabalho que estamos apresentando, (Cidade Aracy)

A região caracteriza-se para presença dos Corredores Comerciais da antiga Estrada de Batovi, atual Av. Saburô Akamine e a Av. Presidente Castelo Branco, e os Condomínios residenciais da Avenida Marginal, distando em linha reta do Jardim Público, área central da Cidade de Rio Claro, aproximadamente 3.000 (três 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, (Rua 21 nº3022):

O imóvel a ser avaliado, localizado na Rua 21 nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m², e possui uma benfeitoria de uso comercial, considerada para efeito desta avaliação como sendo uma **casa padrão econômico** (Construídas geralmente em etapas, sem preocupação com o projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são térreas e utilizam materiais básicos. Geralmente com todos os acabamentos e sem imperfeições evidentes de prumos, níveis e arremates. Geralmente cobertura em laje de concreto impermeabilizada por processo simples ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.) com **área construída de 40,25 m²**, sendo o seu estado de conservação **entre regular e necessitando de reparos simples** (Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre

1

- Imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m².

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

Carta Precatória - Nevoeiro e Gregato x Pisos Wenzel do Brasil - 510 01 2012 007471 - (nºOrdem 973-12) - 1ªVC de Rio Claro SP
Página nº6

9

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IIRAPE - SP nº 017

1285 2/6
1285 2/6

2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa).



FOTO Nº04: Vista parcial interna do imóvel avaliando, (imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m²). (Foto 10/10/2014 – 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). O terreno onde foi edificada a benfeitoria tem uma área de superficial de 2.000,00 m², como já foi relatado, dos quais, 36,00 m é de frente para a via pública que confronta, no caso a Rua 21, e 55,00 m da frente aos fundos em ambos os lados, cuja topografia, é declive entre 10-20%.

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

Carta Precatória - Nevoeiro e Gregato x Pisos Wenzel do Brasil - 510 01 2012 007471 - (nºOrdem 973-12) - 1ªVC de Rio Claro SP
Página nº7

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº 017

1286

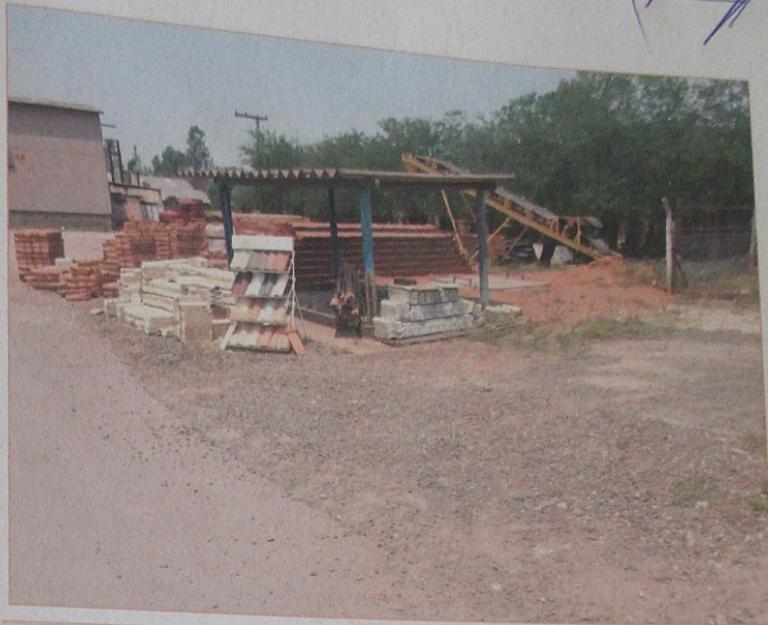
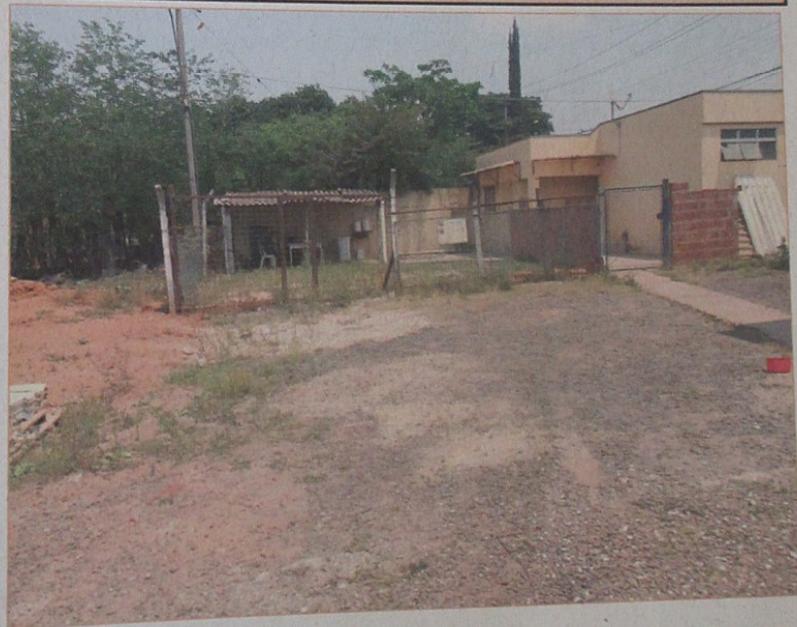


FOTO N°05/06: Vista parcial interna do **imóvel avaliando**, (imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m²). (Foto 10/10/2014 – data da vistoria).



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

Carta Precatória - Nevoeiro e Gregato x Pisos Wenzel do Brasil - 510 01 2012 007471 - (nºOrdem 973-12) - 1ªVC de Rio Claro SP
Página nº8

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº 817

1287 

Observou, na data das vistorias, uma grande movimentação de veículos, para carga e descarga, tanto na área avalianda, bem como nas demais dependências das áreas lindeiras ao mesmo, (imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m²) caracterizando-se uma ocupação comercial.

3. AVALIAÇÃO:

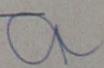
3.1. INTRODUÇÃO:

Antes de apresentarmos o valor do imóvel objeto deste trabalho, (imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m²), 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 060166-4/002 - Membro Titular do IBAPE - S/Nº 047

1288 23
A

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 influencias 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

Carta Precatória - Nevoeiro e Gregato x Pisos Wenzel do Brasil - 510 01 2012 007471 - (nºOrdem 973-12) - 1ªVC de Rio Claro SP
Página nº10

128730

- 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@linkway.com.br

Carta Precatória - Nevoeiro e Gregato x Prisos Wenzel do Brasil - 510 01 2012 007471 - (nºOrdem 973-12) - 1ªVC de Rio Claro SP
Página nº11

Luiz Antonio Rocha Rosalem

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

12/10/24
D

- 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 Benefeitorias** - é aquele que apropria o valor de benefeitorias 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, (imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte

²

- Imóvel localizado na Rua Manoel Joaquim nº150 objeto da Matrícula nº110.951 do CRI da Cidade de Rio Claro - SP, antigo Lote nº1356B da Quadra 42, cadastrado junto ao Município sob nº01.040 012 001, com uma área construída de 40,25 m² e área de terreno de 125,00 m²;

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

Carta Precatória - Nevoeiro e Gregato x Pisos Wenzel do Brasil - 510 01 2012 007471 - (nºOrdem 973-12) - 1ªVC de Rio Claro SP
Página nº12

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPP - nº 817

1291 30

Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m²) ou seja, nos bairros lindeiros, J. São Paulo, Universitário, e Wenzel. O **VALOR DO**

TERRENO do imóvel avaliando, (imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m²) estimado pelo **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**³, com base na NBR.14.653-2 **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 **determinados 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 (Vb) encontrado na presente data (nov14), cujos cálculos constam do ANEXO 01 que acompanham este laudo foi de:

V Valor do Terreno = **R\$856.000,00**

(Oitocentos e cinquenta e seis 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

Carta Precatória - Nevoeiro e Gregato x Pisos Wenzel do Brasil - 510 01 2012 007471 - (nºOrdem 973-12) - 1ªVC de Rio Claro SP
Página nº13

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IDAPE - SP nº 012

129220
A

3.4.3. Do valor da Benfeitoria (Vb):

O Valor da Benfeitoria (Vb) encontrado na presente data, (nov/14) cujos cálculos podem ser observados no ANEXO que acompanha este laudo foi de:

V Valor da Benfeitoria = **R\$76.000,00**

(Setenta e seis mil reais)

3.4.4. Cálculo do valor do imóvel (VI):

O valor do imóvel objeto deste trabalho (imóvel localizado na Rua Manoel Joaquim nº150 objeto da Matrícula nº110.951 do CRI da Cidade de Rio Claro - SP, antigo Lote nº1356B da Quadra 42, cadastrado junto ao Município sob nº01.040 012 001, com uma área construída de 40,25 m² e área de terreno de 125,00 m²) é a soma do Valor do Terreno (Vt = R\$856.000,00) com o Valor da Benfeitoria (Vb = R\$76.000,00), 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\$930.000,00**

(Novecentos e trinta mil reais)

⁴ V Valor do Imóvel = R\$856.000,00 + R\$76.000,00 = R\$932.000,00

Arredondando, temos: V Valor do Imóvel = R\$930.000,00

(Novecentos e trinta mil reais)

- Imóvel localizado na **Rua 21 Nº3022** (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m²;

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

Carta Precatória - Nevoeiro e Gregato x Pisos Wenzel do Brasil - 510 01 2012 007471 - (nºOrdem 973-12) - 1ªVC de Rio Claro SP
Página nº14

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 04016449/2 - Membro Titular do IBRAC - SP 0111

1273 34
A

4. CONCLUSÃO:

Em função do objetivo deste trabalho, que é determinar o JUSTO VALOR do imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP, Contribuinte Municipal nº 01 17 111 0450 001, com uma área de terreno de 2.000,00 m² e uma área construída de 107,00 m², temos na presente data:

Valor do Imóvel:
V_{Rua 21 nº3022} = R\$930.000,00
(Novecentos e trinta 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, ao tocante ao seu objetivo⁵, porém, caso Vossa Excelência entender por necessário quaisquer

⁵ Este trabalho, tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR do imóvel localizado na Rua 21 Nº3022 (ANTIGA Rua Particular), objeto da Matrícula nº31.198 do 2ºCRI da Cidade e Comarca de Rio Claro SP.

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