

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE GARÇA.

P. 0000067-75.2022.8.26.0201

RONALDO SANCHES BRACCIALLI, perito nomeado às fls. ??, nos autos da Liquidação de Sentença, movida por GIUSTI & MENEZES LTDA., em face do MUNICÍPIO DE GARÇA, respeitosamente comparece perante Vossa Excelência, com a finalidade de apresentar o Laudo de Avaliação dos imóveis de natureza urbana (Industrial e Residencial) objeto das Matrículas 20.730 e 21.043 ambas do CRI da Comarca de Garça, composto de 28.

- **Galpão Industrial: R\$ 70.315,50 - (setenta mil trezentos e quinze reais e cinquenta centavos).**
 - **Área administrativa: R\$ 49.355,00 - (quarenta e nove mil trezentos e cinquenta e cinco reais).**
 - **Área residencial: R\$ 138.667,00 - (cento e trinta e oito mil seiscentos e sessenta e sete reais).**
 - **Área da edícula: R\$ 21.101,00 - (vinte e um mil cento e um reais).**
 - **Área de serviço: R\$ 6.473,00 - (seis mil quatrocentos e setenta e três reais e oitenta e cinco centavos).**
- Valor total: R\$ 285.911,50 - (duzentos e oitenta e cinco mil novecentos e onze reais e cinquenta centavos).**

Nestes termos, junta-se aos autos.

P. E., Deferimento.

Garça, 30 de junho de 2022

Ronaldo Sanches Bracciali

Perito nomeado

01 - SOLICITANTE: Juízo da Primeira Vara da Comarca de Garça (SP).

02 - AUTORA: Giusti & Menezes.

03 - REQUERIDO: Município de Garça.

IMÓVEIS

04 - FINALIDADE: Avaliação visando apurar o valor de mercado das benfeitorias edificadas nos imóveis localizados na Rua Carlos Ferrari, 3337 e 3341 – Quadra D – Lotes 20 e 22 – Distrito Industrial Prefeito Pedro Valentim Fernandes – Inscrições municipais números 0042007200 e 0042007202 – 3ª Zona.

05 - SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

- Distância aproximada do centro comercial: 3,4 Km.
- Aproveitamento da área: XX%.
- Área territorial de cada um dos lotes: 866,79 e 897,75 m2.
- Área construída comercial: 149,05 m2 = 106,40 m2 (GI) produção e 42,65 m2 administração.
- Área construída residencial: 128,19 m2.
- Área construída edícula (churrasqueira): 34,68 m2.
- Área construída de serviço: 15,96 m2.

06 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: região servida por todos os melhoramos públicos, sem exceção: rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, galerias de captação de águas pluviais, serviço de coleta de lixo, *internet* via cabo, iluminação pública, pavimentação asfáltica, guias/sarjetas, traçado da via pública retilíneo com dupla mão de direção.

07 - ZONEAMENTO: O imóvel está situado na Zona Urbana 3ª zona (industrial).

FOTO SATÉLITE GOOGLE - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



08 - PRESSUPOSTOS

O laudo é apresentado resumidamente nos termos da norma NBR 1453-3.

09 - METODOLOGIA

Relativamente as benfeitorias (construção), considerando as condições atuais de uso e conservação dos imóveis, material empregado, acabamento, arquitetura, vida útil, entre outros elementos.

10 - DA VISTORIA

Comparecemos no local do imóvel no dia 17.06.22 às 14:00 horas, horário previamente agendado com as partes, sendo franqueado o acesso nos imóveis.

Para realização do trabalho foram adotados os seguintes procedimentos técnicos:

Vistoria no imóvel, coleta de dados e características gerais do local, consulta no Departamento de Cadastro de Imóvel da Prefeitura de Garça.

11 - OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO/AVALIAÇÃO: o presente laudo tem por objetivo apurar e fornecer elementos seguros para alienação dos imóveis dentro dos valores praticados no mercado imobiliário local.

12 – Esclarecimentos ao Juízo.

A fim de possibilitar uma avaliação mais justa as construções foram separadas, ou seja, a parte comercial da residencial, conforme croqui atualizado juntado.

13 - DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Imóvel comercial: Trata-se de construção de alvenaria com telhado tipo caixa, com estrutura metálica e coberta com telhas de cimento amianto, com teto de laje pré-moldada (área administrativa) e parte (GI) sem forro apenas com estrutura metálica coberta com telhas de cimento amianto.

A área comercial é composta por 03 salas, um sanitário, recepção, um galpão industrial e sanitários de funcionários.

Acabamento: O galpão industrial possui piso de concreto desempenado, acesso para o quintal por meio de uma porta metálica de duas folhas bem danificadas, paredes sujas e com total falta de manutenção.

O sanitário que atende a produção possui laje pré-moldada, piso cerâmico padrão popular, portas de madeira, louças padrão popular, com abertura para ventilação, em estado regular de uso e conservação.

As salas do setor administrativo possuem laje pré-moldada, com piso cerâmico padrão popular e cimento queimado, portas de madeira e esquadrias de madeira com vidro e metálicas com vidro. O sanitário que serve essa área possui paredes revestidas com azulejos até o teto, porta de madeira, piso cerâmico, louças padrão popular. Foram observadas nessa área paredes apresentando trincas, pinturas totalmente danificadas, com falta de manutenção. A sala de recepção possui esquadrias e porta metálica com vidros em bom estado de uso e conservação.

Não foi possível conferir o estado de conservação da parte elétrica haja vista que encontra-se desativada.

Imóvel residencial: Trata-se de construção de alvenaria, com telhado de duas águas, coberto com telhas cerâmica, com laje pré-moldada, contendo os seguintes cômodos: 04 quartos, sendo 01 com sanitário, 02 com sanitários inacabados, e outro sem, cozinha, despensa, piso cerâmico padrão popular, janelas metálicas com vidro, piso cerâmicos padrão popular, sanitário com paredes revestidas até o teto, louça e metais padrão econômico. As paredes da cozinha são revestidas com azulejo até o teto.

O imóvel encontra-se parcialmente danificado, necessitando de muita manutenção.

Edícula: Trata-se de construção de alvenaria, com estrutura metálica coberta com telhas de cimento amianto, contendo um sanitário, 01 quarto, piso cerâmico, ao que tudo indica seria uma área de lazer, necessitando de muita manutenção.

As edificações não possuem projetos aprovados pela Prefeitura de Garça, contudo, segundo consta da petição da parte autora (fls. 266), o imóvel possui mais de 30 anos, de maneira que para efeito de depreciação iremos considerar o ano de 1992.

O imóvel de natureza comercial ou industrial com área de **106,40 m²**, nas atuais condições, considerando a qualidade dos materiais empregados na sua construção, acabamento, estado de uso e conservação, pode ser classificado como padrão baixo de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação foi classificado na letra “D”, “*entre regular e reparos simples*” conforme preceitua a Tabela Ross-Heidecke.

Parte do imóvel comercial ou setor administrativo com área de **42,65 m²**, nas atuais condições, considerando a qualidade dos materiais empregados na sua construção, acabamento e detalhes, estado de uso e conservação, pode ser classificado como padrão normal de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação foi classificado na letra “E”, “*reparos simples*” conforme preceitua a Tabela Ross-Heidecke.

Relativamente ao imóvel residencial + área de serviço com área total de **144,15 m²**, nas atuais condições, considerando a qualidade dos materiais empregados na sua construção, acabamento, estado de uso e conservação, pode ser classificado como padrão normal e semiacabado (condições atuais) de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação foi classificado na letra “E”, “*reparos simples*” conforme preceitua a Tabela Ross-Heidecke.

Relativamente a edícula com área de **34,68 m²**, nas atuais condições, considerando a qualidade dos materiais empregados na sua construção, acabamento, estado de uso e conservação, pode ser classificado como padrão baixo de acordo com a norma ABNT NBR 12721, sendo que o estado de conservação foi classificado na letra “E”, “*reparos simples*” conforme preceitua a Tabela Ross-Heidecke.

VALOR DO M2 DA ÁREA CONSTRUÍDA – BENFEITORIAS

01 - Galpão Industrial (GI) com área de 106,40 m².

Considerando as condições das benfeitorias, notadamente material empregado, aproveitamento, estado de uso conservação, concluímos o seguinte:

De acordo com a Tabela CUB edição eletrônica maio 2022 (última referência publicada), o custo global (material e mão de obra) para construções dessa natureza (GI) é de R\$ 1.067,64 - (mil e sessenta e sete reais e sessenta e quatro centavos) o m².

Área construída de 106,40 m² de conformidade com o croqui em anexo que espelha a realidade da área construída X R\$ 1.067,64 = R\$ 113.596,89 - (cento e treze mil quinhentos e noventa e seis reais e oitenta e nova centavos).

Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, considerando que para imóveis dessa natureza (Galpões) o tempo máximo de “*vida útil*” é de 70 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de “*vida aparente*”.

De acordo com as declarações da parte autora a construção possui 30 anos, portanto, está será a data base para calcular o grau de depreciação, ou seja, 1.992.

Nessa conformidade, iremos considerar essa data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja:

Valor A

Valor B

Valor X (novo Valor A)

Resultado

$$X=(30*100)/70=42,86$$

42,86% de vida útil

Pela tabela de conservação, parte do imóvel o estado do imóvel se enquadra em “*reparos simples*”, portanto, letra “E”.

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 38,10%, ou seja, valor apurado de R\$ 1.067,64 – 38,10% = R\$ 660,86 – (seiscentos e sessenta reais e oitenta e seis centavos) o m2.

Área total construída do GI de 106,40 m2 x R\$ 660,86 = R\$ 70.315,50 – (setenta mil trezentos e quinze reais e cinquenta centavos).

02 - Área administrativa (CSL) com área de 42,65 m2.

Considerando as condições das benfeitorias, notadamente material empregado, aproveitamento, estado de uso conservação, concluímos o seguinte:

De acordo com a Tabela CUB edição eletrônica maio 2022 (última referência publicada), padrão normal o custo global (material e mão de obra) para construções dessa natureza (CSL) é de R\$ 1.869,52 - (mil oitocentos e sessenta e nova reais e cinquenta e dois centavos) o m2.

Área construída de 42,65 m2 de conformidade com o croqui em anexo que espelha a realidade da área construída X R\$ 1.869,52 = R\$ 79.735,02 - (setenta e nove mil setecentos e trinta e cinco reais e dois centavos).

Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, considerando que para imóveis dessa natureza (CSL) o tempo máximo de “*vida útil*” é de 70 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de “*vida aparente*”.

De acordo com as declarações da parte autora a construção possui 30 anos, portanto, está será a data base para calcular o grau de depreciação, ou seja, 1.992.

Nessa conformidade, iremos considerar essa data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja:

Valor A

Valor B

Valor X (novo Valor A)

Resultado

$$X=(30*100)/70=42,86$$

42,86% de vida útil

Pela tabela de conservação, parte do imóvel o estado do imóvel se enquadra em “*reparos simples*”, portanto, letra “E”.

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 38,10%, ou seja, valor apurado de R\$ 1.869,52 – 38,10% = R\$ 1.157,23 – (mil cento e cinquenta e sete reais e vinte e três centavos) o m².

Área total construída (CSL) de 42,65 m² x R\$ 1.157,23 = R\$ 49.355,85 – (quarenta e nove mil trezentos e cinquenta e cinco reais)- arredondando).

03 - Área residencial (R-1) de 128,19 m².

Considerando as condições das benfeitorias, notadamente material empregado, aproveitamento, estado de uso conservação, concluímos o seguinte:

De acordo com a Tabela CUB edição eletrônica maio 2022 (última referência publicada), o custo global (material e mão de obra) para construções dessa natureza (R-1) padrão normal é de R\$ 2.209,44 - (dois mil duzentos e nove reais e quarenta e quatro centavos) o m².

Área construída de 128,19 m² de conformidade com o croqui em anexo que espelha a realidade da área construída X R\$ 2.209,44 = R\$ 283.228,11 - (duzentos e oitenta e três mil duzentos e vinte e oito reais e onze centavos).

Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, considerando que para imóveis dessa natureza (CSL) o tempo máximo de “*vida útil*” é de 65 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de “*vida aparente*”.

De acordo com as declarações da parte autora a construção possui 30 anos, portanto, está será a data base para calcular o grau de depreciação, ou seja, 1.992.

Nessa conformidade, iremos considerar essa data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja:

Valor A

65

Valor B

100

Valor X (novo Valor A)

30

Resultado

$$X=(30*100)/65=46,15$$

46,15% de vida útil

Pela tabela de conservação, parte do imóvel o estado do imóvel se enquadra em “*reparos simples*”, portanto, letra “E”.

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 45,60%, ou seja, valor apurado de R\$ 2.209,44 – 45,60% = R\$ 1.201,93 – (mil duzentos e um reais e noventa e três centavos) o m².

Área total construída (R-1) de 128,19 m² x R\$ 1.201,93 = R\$ 154.075,40 – (cento e cinquenta e quatro mil e setenta e cinco reais e quarenta centavos).

Considerando que o imóvel encontra-se semiacabado e com vários danos, inclusive instalações elétricas, portas abertas sem acabamento, sanitários entre outros (*vide* álbum de fotos), além da depreciação pelo tempo de construção e vida útil, desvalorizamos em 10% o total, portanto, R\$ 154.075,40 – 10% = R\$ 138.667,00 – (cento e trinta e oito mil seiscentos e sessenta e sete reais).

Valor total da residência: R\$ 138.667,00 – (cento e trinta e oito mil seiscentos e sessenta e sete reais).

04 – Edícula com área de 34,68 m².

Considerando as condições das benfeitorias, notadamente material empregado, aproveitamento, estado de uso conservação, concluímos o seguinte:

De acordo com a Tabela CUB edição eletrônica maio 2022 (última referência publicada), o custo global (material e mão de obra) para construções dessa

natureza (PIS) padrão baixo é de R\$ 1.242,75 - (mil duzentos e quarenta e dois reais e setenta e cinco centavos) o m2.

Área construída de 34,68 m2 de conformidade com o croqui em anexo que espelha a realidade da área construída X R\$ 1.242,75 = R\$ 43.098,57 - (quarenta e três mil e noventa e oito reais e cinquenta e sete centavos).

Para utilizar o fator de depreciação necessário, iremos aplicar as regras da Tabela Ross-Heidecke.

De acordo com essa tabela temos que apurar o tempo de vida útil, considerando que para imóveis dessa natureza (PIS) o tempo máximo de “*vida útil*” é de 65 anos, para uma aplicação mais sensata, considerando as condições atuais de uso e conservação, pode-se calcular o tempo de “*vida aparente*”.

De acordo com as declarações da parte autora a construção possui 30 anos, portanto, está será a data base para calcular o grau de depreciação, ou seja, 1.992.

Nessa conformidade, iremos considerar essa data para efeito de cálculo da depreciação, com base na regra de três, ou seja:

Valor A

Valor B

Valor X (novo Valor A)

Resultado

$$X=(30*100)/65=46,15$$

46,15% de vida útil

Pela tabela de conservação, parte do imóvel o estado do imóvel se enquadra em “*reparos simples*”, portanto, letra “E”.

A tabela indica que deve ser aplicada uma depreciação de 45,60%, ou seja, valor apurado de R\$ 1.242,75 – 45,60% = R\$ 676,05 – (seiscentos e setenta e seis reais e cinco centavos) o m2.

Área total construída (PIS) de 34,68 m2 x R\$ 676,05 = R\$ 23.445,00 – (vinte e três mil quatrocentos e quarenta e cinco reais) – (arredondando).

Considerando que o imóvel encontra-se com vários danos, inclusive na cobertura de telha de amianto, trincas nas paredes, entre outros (vide álbum de fotos), além da depreciação pelo tempo de construção e vida útil, desvalorizamos em 10% o total, portanto, R\$ 23.445,62 – 10% = R\$ 21.101,00 – (vinte e um mil cento e um reais).

Valor total da edícula: R\$ 21.101,00 – (vinte e um mil cento e um reais).

05 - Área de serviço 15,96 m2.

Os mesmos cálculos utilizados para calcular o valor da edícula, com uma redução de 40% por estar semiacabado.

Assim, 15,96 m2 X R\$ 405,63 = R\$ 6.473,85 – (seis mil quatrocentos e setenta e três reais e oitenta e cinco centavos).

Área total construída de 15,96 m2 x m2 X R\$ 405,63 = R\$ 6.473,00 – (seis mil quatrocentos e setenta e três reais) – (arredondando).

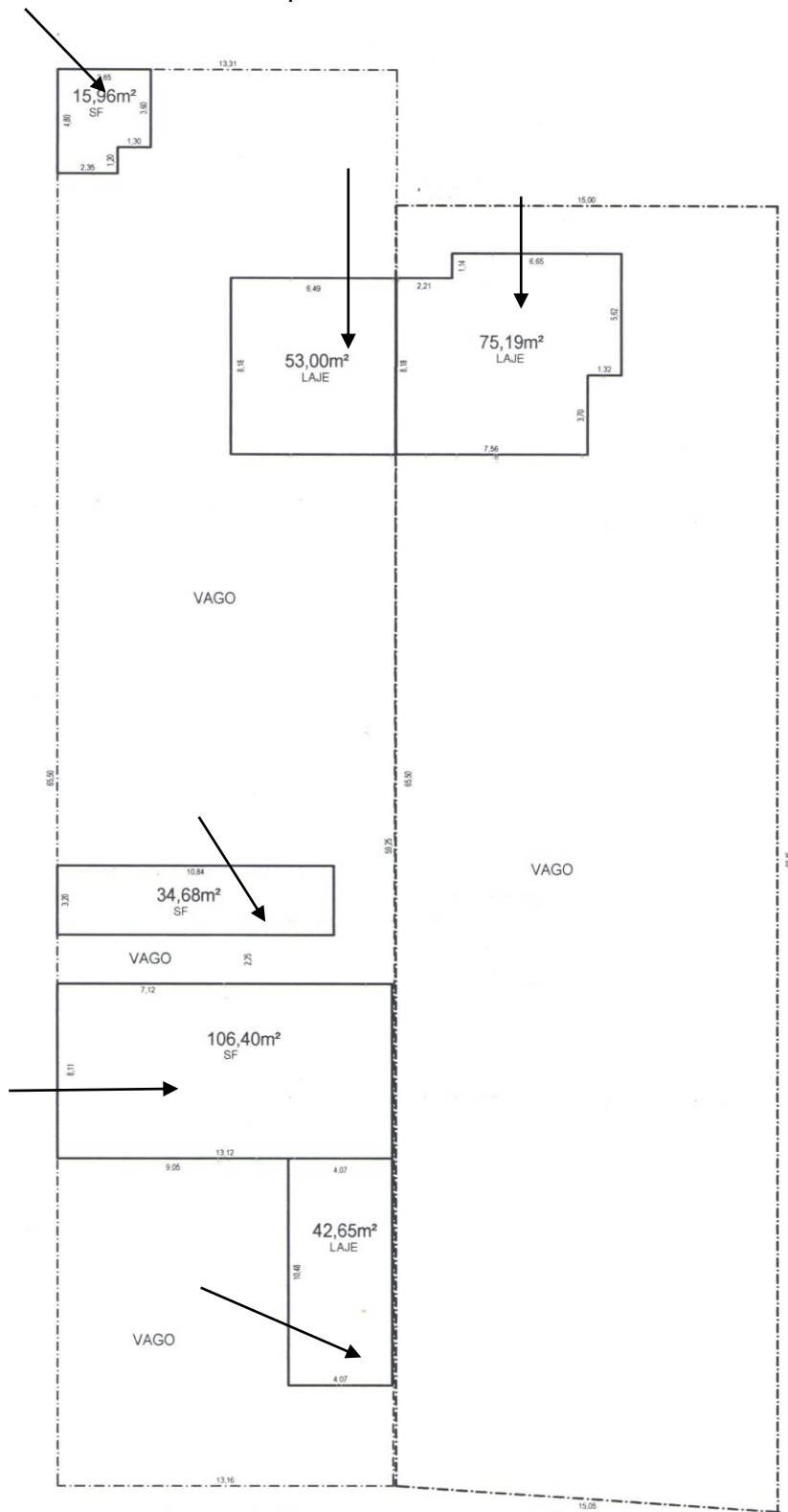
TOTAL DAS BENFEITORIAS

Valor total: R\$ 285.911,50 - (duzentos e oitenta e cinco mil novecentos e onze reais e cinquenta centavos).

Garça, 30 de junho de 2022

Ronaldo Sanches Braccialli
perito nomeado

Croqui atualizado dos imóveis



01 – 42,65 m² – Área administrativa – 106,40 m² – Galpão industrial – 34,68 m² – Edícula -53,00 m² +75,19 m² - Residência - 15,96 m² – área de serviço

Foto da frente do imóvel comercial/industrial
Rua Carlos Ferrari, 3337



Foto do acesso principal



Mosaico de fotos da área comercial

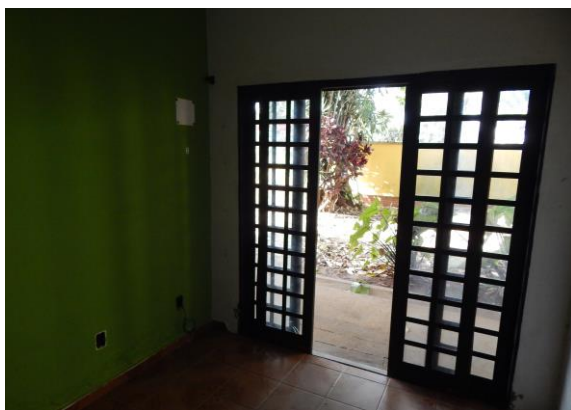


Imagem 01 – recepção



..... Imagem 02 – parcial recepção



Imagem 03 – parcial sala 01

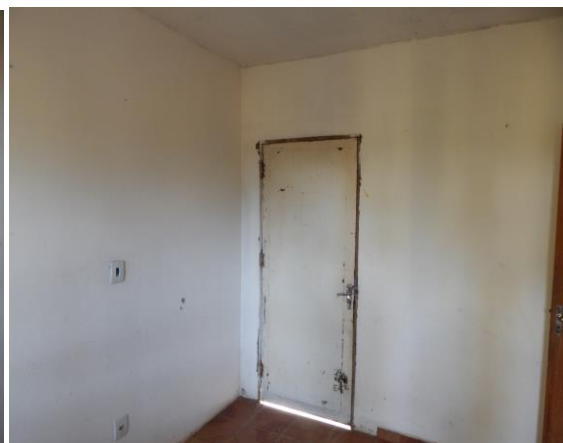


Imagem 04 – parcial sala 02



Imagem 05 – parcial interna.....



.....Imagem 06 -parcial sala 03



Imagem 07 – parcial interna



Imagem 08 – parcial interna



Imagem 09 – parcial sala



Imagem 10 – parcial sanitário (administração)



Imagem 11 – parcial sanitário funcionários



Imagem 12 – parcial sanitário funcionários



Imagem 13 – parcial sanitário funcionários



Imagem 14 – parcial sanitário funcionários



Imagem 15 – parcial galpão industrial



Imagem 16 – parcial galpão industrial



Imagem 17 – parcial galpão industrial



Imagem 18 – parcial galpão industrial



Imagem 19 – parcial interna GI



Imagem 20 – porta dos fundos GI

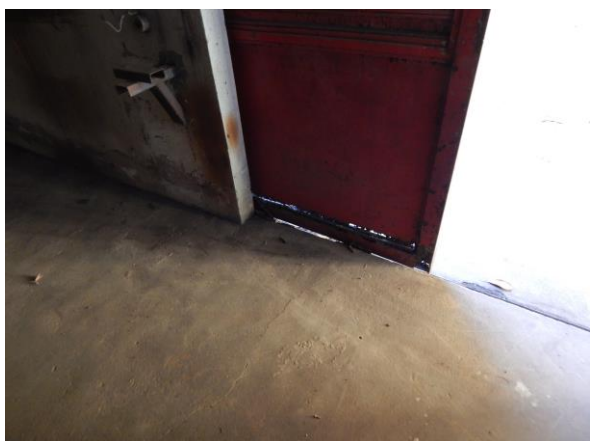


Imagem 21 – portão de acesso ao GI



Imagem 22 – vista lateral área administrativa

Foto da frente do imóvel residencial



Foto acesso a área residencial



Mosaico de fotos da área residencial



Imagem 01 – vista frente da residência



Imagem 02 – vista fundos da residência



Imagem 03 – vista fundos da residência



Imagem 04 – vista dormitório



Imagem 05 – parcial dormitório



Imagem 06 – parcial sanitário inacabado

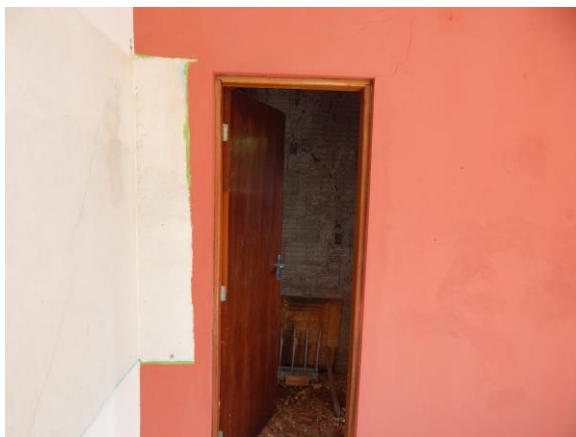


Imagem 07 – parcial sanitário inacabado



Imagem 08 – parcial dormitório



Imagem 09 – parcial sanitário apto



Imagem 10 – parcial dormitório



Imagem 11 – parcial dormitório



Imagem 12 – parcial dormitório



Imagem 13 – parcial quarto

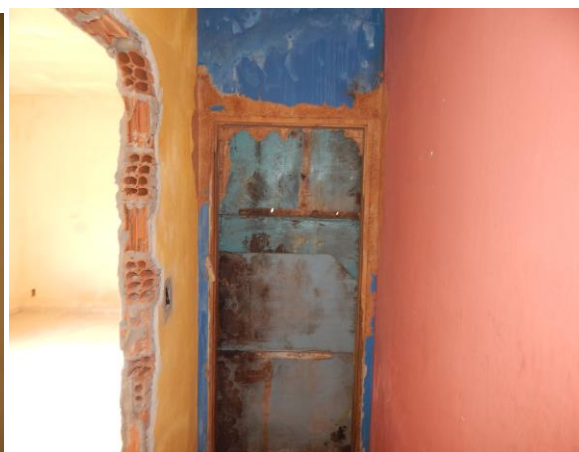


Imagem 14 – parcial interna



Imagem 15 – parcial cozinha



Imagem 16 – parcial cozinha



Imagem 17 – parcial cozinha



Imagem 18 – parcial cozinha



Imagem 19 – parcial despensa



Imagem 20 – vista geral área descoberta



Imagem 21 – vista geral área descoberta



Imagem 22 – vista área de serviço



Imagem 23 – parcial área de serviço



Imagem 24 – parcial área de serviço



Imagem 25 – vista interna área de serviço



Imagem 26 – vista área de serviço



Imagem 27 – parcial área de serviço



Imagem 28 – vista geral edícula



Imagem 29 – parcial edícula



Imagem 30 – parcial cobertura edícula

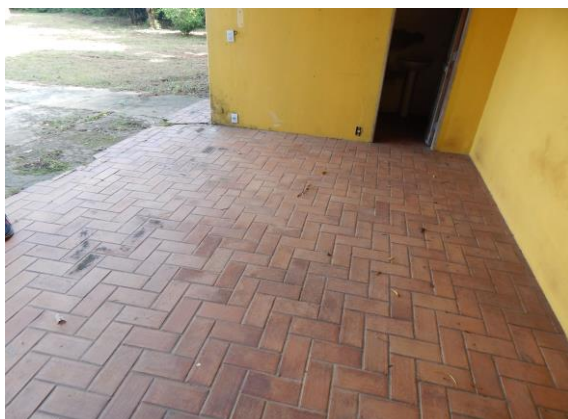


Imagem 31 – parcial piso edícula



Imagem 32 – parcial cobertura edícula



Imagem 33 – parcial sanitário edícula



Imagem 34 – parcial sanitário edícula



Imagem 35 – quarto da edícula



Imagem 36 – muro de divisa área comercial e residencial



Imagem 37 – parcial muro de divisa



Imagem 38 – portão de acesso

QUESITOS DA AUTORA (fls. 266/267)

a - O imóvel situado na Rua Carlos Ferrari, 3337, objeto da perícia. Trata-se de um imóvel comercial ou residencial?

R: Frente comercial fundo residencial.

b - Quantos prédios de construção possuem o imóvel? Qual a metragem de cada um deles?

R: Área administrativa = 42,65 m² – área industrial = 106,40 m² – área residencial considerada = 128,19 m² – área de serviço = 15,96 m² e edícula = 34,68 m².

c - Qual a metragem de construção do muro construído para o imóvel?

R: Segundo documento de fls. 95, 185 metros lineares.

d - Qual a metragem total da área de construção do imóvel incluindo o muro?

R: Prejudicado. Área construída edificada é diferente de área de muros.

e) - Considerado o tempo do imóvel de mais de 30 (trinta) anos. Conforme os documentos dos autos, bem como a análise presencial da perícia. É possível estipular o padrão do tipo de construção?

R: Sim.

f) - Considerando a infraestrutura e superestrutura, que compões em regra 40% do imóvel, é possível identificar a qualidade da construção?

R: Sim, no estado atual de uso e conservação.

g) - Quanto ao acabamento, considerando que o imóvel está há mais de 02 (dois) anos desabitado e em desuso, qual o valor atribuído apenas ao acabamento?

R: Prejudicado.

h) - Qual é o valor que pode ser atribuído, especificamente, à infraestrutura e superestrutura do imóvel?

R: Prejudicado, detalhes da avaliação estão no laudo.

I) - Qual o valor atribuído à construção apenas do muro do imóvel?

R: Prejudicado.

j) - Qual o valor, em média gasto com a mão-de-obra para a construção de um imóvel, com mesma metragem do objeto de perícia, compondo toda a área de construção, inclusive muros?

R: Vide laudo.

k) - Qual o valor estipulado do imóvel, considerando a infraestrutura, superestrutura, muro, em total de metragem construído, analisando conforme o objetivo dos autos de indenização por benfeitoria/construção realizada?

R: Vide conclusão do laudo.

l) - Qual o valor de Custo Unitário Padrão da Construção Civil CUB do Sinduscon-SP para a construção comercial?

R: Vide laudo.

QUESITOS DO REQUERIDO (fls. 247/249)

01) - Considerando que o lote 20 foi doado para a Empresa por meio da escritura pública em 12/02/1997, conforme doc. em anexo, e pelos documentos constantes das págs. 119 e 121, o endereço da atividade industrial foi alterado para Rua Carlos Ferrari nº 3337 (local atual do prédio) em 13/05/1999, considerando que não existe nenhum projeto aprovado de construção no Município (doc. 123/141) para comprovar a data da construção, é possível por meio de aplicativo de buscas ou outro meio precisar há quantos anos fora construído o prédio constante deste lote, bem como as demais benfeitorias, portões, passeios, telhados, etc.?

R: Prejudicado. Conforme declarado na petição da autora (fls. 266), item “e”, ela confessa que a construção possui mais de 30 anos.

02) - Considerando pelos documentos em anexo, o lote 22 foi doado para a Empresa em 2011, é possível informar se o prédio constante deste lote foi construído neste mesmo período?

R: Prejudicado.

03) - A parte elétrica, portas, janelas, pisos, pinturas e outros itens necessários e úteis estão em bom estado de conservação?

R: Não.

04) - Pelos documentos as págs. 123/141, onde consta construção industrial e residencial, bem como as características da construção do prédio localizado no fundo do lote, é possível constatar que esse prédio (construído nos fundos do lote) se trata realmente de um prédio residencial?

R: Si. Pelas características se trata de um imóvel de natureza residencial.

05) - Pelas características de construção, qual prédio era destinado exclusivamente a atividade industrial e qual a sua metragem?

R: O prédio de número 3337, com área de 149,50 m² da Rua Carlos Ferrari.

06) - Se há um imóvel residencial no local, qual a sua metragem?

R: Sim, com área total e atual de 178,83 m².

07) - Pela tabela de Custo Unitário Padrão da Construção Civil – CUB do Sinduscon-SP, qual o índice de depreciação dos referidos imóveis?

R: *Vide* laudo.

08) - Qual o valor de mercado dos prédios, muros, portão e demais itens que podem ser valorados de forma individualizada?

R: *Vide* laudo.

09) - Existem vizinhos no imóvel? Caso a resposta seja afirmativa, existem documentos que comprova que o muro foi construído somente pela Empresa Giusti e Menezes?

R: Sim, vizinhança industrial, não existindo documentos que possam efetivamente comprovar que a construção dos muros de divisas foi construído pela autora.

10) - Anexar fotos e demais documentos que demonstre o estado de conservação do imóvel.

R: *Vide* álbum de fotos em anexo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GARÇA

FORO DE GARÇA

1ª VARA

Praça Martinho Funchal de Barros, 50, Garça-SP - 17400-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000067-75.2022.8.26.0201**
 Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Propriedade**
 Requerente: **Giusti & Menezes Ltda**
 Requerido: **MUNICÍPIO DE GARÇA, CNPJ 44.518.371/0001-35**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Lima Ribeiro Raia**

Vistos.

Trata-se de liquidação das benfeitorias realizadas no imóvel objeto de ação de reintegração de posse.

Em sua impugnação (p. 101/112) alega a municipalidade que só deve ser indenizado o imóvel construído com a finalidade industrial, excluindo-se a área residencial irregular. Pretende ainda a compensação do valor da avaliação com os tributos em atraso.

Determinada a avaliação das benfeitorias, o laudo pericial foi juntado às fls. 336/363.

É o relatório. Decido.

Ao contrário do sustentado pelo exequente de que "nunca houve uma casa residencial nos terrenos, objeto da presente liquidação, mas sim, um imóvel que era utilizado como moradia, por extrema necessidade da utilização da empresa, tendo em vista os horários de expediente dos Funcionários" (p. 184), colhe-se da sentença o seguinte:

"Além disso, houve destinação diversa aos imóveis, pois **o local vem sendo utilizado como moradia**" e "**averiguando-se apenas uma residência, cujos filhos da parte ré dormiam nos quartos** (fls. 384/386). Ademais, **a existência de residência no local também foi confirmada pela sócia-proprietária da parte ré em boletim de ocorrência lavrado a seu pedido** (fls. 83/84)."

Desse modo, o exequente edificou uma residência no local sem a anuência do Município, em benefício e conforto próprio, de modo que tal benfeitoria não é indenizável. fls. 388

Quanto ao direito de compensação, entendo que o executado deverá realizar o pagamento do valor total devido nestes autos e, nos processos em que executa as dívidas que a parte executada possui com o Município, requerer a penhora do crédito no rosto destes autos, uma vez que os débitos não são da mesma natureza, o que, em tese, desautorizaria a aplicação do instituto.

No tocante ao montante da indenização, o perito do juízo elaborou laudo conforme as normas técnicas exigidas para avaliações como a do caso em tela e especificou claramente a forma pela qual encontrou o valor da área.

Ao responder aos quesitos o fez em pormenores, com clareza, de modo a transmitir ao julgador a segurança necessária para o deslinde da questão, mesmo porque o valor apontado não se mostra discrepante ou fora da realidade e houve concordância das partes.

Quanto ao muro, deve prevalecer a manifestação do perito no sentido de que (p. 376): "não existe documentos que possam efetivamente comprovar que a construção dos muros de divisas foi construído pela autora."

Portanto, o laudo detalhado e bem fundamentado, que serviu de base para a fixação do *quantum* devido como indenização, deve prevalecer, razão pelo qual homologo-o pelo valor ali encontrado de **R\$ 119.670,50** (excluídas as áreas de serviço, residencial e edícula).

Intime-se.

Garça, 09 de agosto de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**