

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
Topografia e Georreferenciamento  
Possessórias em Geral e Usucapião  
Patologia Construtiva  
Avaliação de Imóveis  
Grafotécnica  
Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Santos - SP.

Referência :- **Esclarecimento do Perito Judicial**

Processo :- **Nº 0010567-29.2018.8.26.0562**

Ação :- **Cumprimento de Sentença**

Requerente :- **Centro Empresarial Vancouver**

Requerido :- **Hercules Rocha De Goes**

**MARCIO MONACO FONTES**, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente, prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** ao Requerente, a qual se manifestou às fls. 219, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:

## **I TÓPICOS CONTESTADOS**

O Requerente em sua manifestação às fls. 219, requer que seja realizada a penhora sobre os direitos do imóvel, uma vez que a propriedade do imóvel se encontra em nome de Luiz Roberto de Araujo Fernandes e sua esposa Eliana Pinto Fernandes e não em nome dos devedores.

Por conseguinte, o E. Juízo intimou este Signatário, às fls. 220, para informar se há retificação a ser feita sobre o Laudo a partir da penhora apenas dos direitos.

## **II ESCLARECIMENTOS**

Cabe ressaltar inicialmente que o Laudo Pericial teve por objetivo, determinar o valor de mercado para uma unidade comercial, identificada como sala comercial Nº 21, situado à Avenida Dr. Pedro Lessa, Nº 2.721, esquina com a Rua São José, Nº 39, Centro Empresarial Vancouver, Embaré - Santos/SP, matriculada sob o Nº 63.719 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Assim, tendo em vista a manifestação do Autor de que o imóvel encontra-se em nome de terceiros, passou este Signatário a analisar a matrícula Nº 63.719 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, acostada nos Autos Principais às fls. 56/59.

Portanto, este Signatário identificou que, de fato o Requerido não figura como titular de domínio da referida unidade, motivo pelo qual detém apenas a posse do imóvel.

Engenheiro Civil e Grafotécnico  
 Topografia e Georreferenciamento  
 Possessórias em Geral e Usucapião  
 Patologia Construtiva  
 Avaliação de Imóveis  
 Grafotécnica  
 Fraude ao Consumo

Face ao exposto, tendo em vista que o imóvel apresenta **pendência de regularização e que o executado detém apenas a posse do imóvel será aplicada uma depreciação de 30% sobre o valor do imóvel, ou seja, um fator de 0,7, seguindo as recomendações da Monografia apresentada ao Programa de Pós-Graduação de Avaliações e Perícias de Engenharia da Fundação Armando Álvares Penteado e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia intitulada: Estudo “Leilões de imóveis -O fator ocupado e desocupado na formação de preços”, elaborado pelos engenheiros Fábio Betinasse Parro, Noêmia Ciola Esteves e Roberto Sidney Holland.**

**Portanto, o valor dos direitos que o executado tem sobre o imóvel é de:**

$$V = R\$196.407,15 \times 0,7$$

$$V_1 = R\$ 137.485,01$$

**(Cento e Trinta e Sete Mil, Quatrocentos e Oitenta e Cinco Reais e Um Centavo)**

**Outubro/2018**