



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

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 0001990-28.2019.8.26.0562**
Ação :- **Cumprimento de Sentença**
Requerente :- **Ana Paula De Toledo Conninck Carvalho**
Requerido :- **Antonio Carlos Ferreira Castro**

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 E. Juízo, o qual se manifestou às 236, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:



I TÓPICOS CONTESTADOS

O E. Juízo determinou às fls. 236, que este Perito Judicial efetue a avaliação do bem indicado a penhora apenas sobre o exercício do direito real de usufruto do executado, observando-se a quota parte de 50% (cinquenta por cento) do usufruto do imóvel, conforme sentença proferida nos autos Nº 1019396-45.2019.

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe ressaltar que o Laudo Pericial teve por objetivo determinar o valor de mercado para uma unidade comercial, identificada como sala comercial Nº 301, situado à Avenida Bernardino de Campos, Nº 562, Condomínio Edifício Centro Clínico Dr. Arthur Domingues Pinto, Vila Belmiro - Santos/SP, matriculada sob o Nº 31.597 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Assim, tendo em vista a determinação, este Signatário vem apresentar no tópico seguinte o valor correspondente ao direito real de usufruto do executado, correspondente a fração ideal de 50% (cinquenta por cento).



III VALOR TOTAL DA UNIDADE COMERCIAL

Conforme descrito no Laudo Pericial o valor correspondente a unidade comercial apurada foi de:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	56,87 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 5.300,39 /m ²
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Médio Com Elevador
Andar	3°
Quartos	5
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 301.417,08

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor para a unidade avalianda, no importe de:

VI = R\$ 301.417,08

(Trezentos e Um Mil, Quatrocentos e Dezessete Reais e Oito Centavos)

Novembro/2019



IV VALOR DOS DIREITOS – FRAÇÃO 50%

Portanto, conforme descrito anteriormente a penhora recaiu apenas sobre os direitos de usufruto que o Executado detém sobre do imóvel objeto.

Assim, tendo em vista 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 sobre a fração de 50% (cinquenta por cento) é de:

$$V = R\$ 301.417,08 \times 0,70 \times 50\%$$

$$V_i = R\$ 105.495,98$$

(Cento e Cinco Mil, Quatrocentos e Noventa e Cinco Reais e Noventa e Oito Centavos)

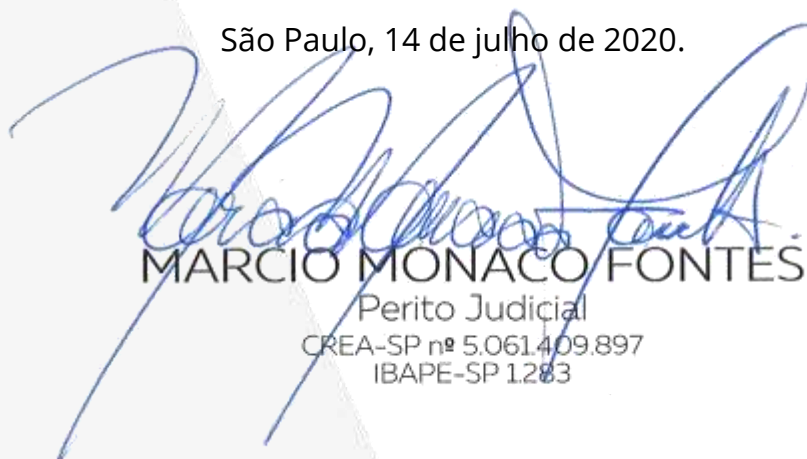
Novembro/2019



V ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 05 (cinco) folhas todas em seu averso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 14 de julho de 2020.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code



•Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

•Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião