



LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 27ª Vara Cível da Comarca da Capital do
Rio de Janeiro**

PROCESSO Nº 0276645-50.2018.8.19.0001

Autora: PARCO PAPELARIA LTDA

X

Ré: MAPFRE SEGUROS GERAIS S.A

Elaborado por

Leonardo Santos Gomes Ferreira

Contador CRC RJ-126234/O-9; Sejud nº 11.550

Abril/2024



Sumário

1. DESIGNAÇÃO PARA PERÍCIA	2
2. OBJETIVO	2
3. METODOLOGIA DO EXAME PERICIAL	2
4. RESUMO DA LIDE	2
5. ANÁLISE DOS DOCUMENTOS RELEVANTES CONTIDOS NOS AUTOS:	4
6. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS SOBRE O CASO CONCRETO	6
7. CONCLUSÕES	18
8. RESPOSTAS AOS QUESITOS	20
9. ENCERRAMENTO	52



1. DESIGNAÇÃO PARA PERÍCIA

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 27ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro.

2. OBJETIVO

Conforme o Despacho, às fls. 1873/1874, a prova pericial contábil foi determinada de ofício e seu objetivo é aferir se estão corretos, os cálculos realizados pela parte Autora, referentes ao valor da indenização securitária paga, em razão da ocorrência de sinistro.

3. METODOLOGIA DO EXAME PERICIAL

O exame pericial foi realizado com base na documentação contida nos autos, nos Laudos de Engenharia e nos Postulados das Ciências Contábeis.

4. RESUMO DA LIDE

4.1. A parte Autora ingressou em juízo, alegando, no que importa à perícia técnica, que:

a) Contratou junto à empresa Ré seguro contra incêndio conforme apólice nº 18/117/3026000031218. No dia 07/05/2015, a loja da Autora foi acometida por incêndio, tendo sido a ocorrência devidamente registrada junto à seguradora, sendo a obrigação da Ré fazer valer a apólice pactuada para: reconstruir a loja, reembolsar o estoque avariado e cobertura de responsabilidade civil;



- b) Alega que a seguradora criou inúmeros entraves para o pagamento da apólice, o que levou o Sr. Elias Bines, proprietário do imóvel e locatário da Autora, promover uma ação indenizatória contra a Autora e a Seguradora (proc. n° 0471107- 12.2015.819.0001);
- c) A ação foi julgada procedente para que a Autora arcasse com o valor de reconstrução da loja do Sr. Elias Bines, arbitrado em perícia judicial no montante de R\$ 980.075,53 (novecentos e oitenta mil, setenta e cinco reais e cinquenta e três centavos);
- d) Afirma que o valor deve ser pago pela Seguradora e, por isso, foram cumpridas todas as exigências formuladas pela Ré para o pagamento do reparo, como o envio de três orçamentos e a realização da perícia judicial, mas a mesma continua quedando-se inerte;
- e) Requer que sejam julgados procedentes os pedidos para que seja concedida a Tutela de Urgência, para determinar que a Ré cumpra com o disposto na apólice de seguro e arque com os prejuízos resultantes do incêndio que ocorreu na Rua da Alfândega 329, arcando com os prejuízos já liquidados nos autos do processo 0471107-12.2015.8.19.0001, no importe de R\$ 2.973.218,34 (dois milhões, novecentos e setenta e três mil, duzentos e dezoito reais e trinta e quatro centavos); e que seja condenada ao pagamento em 20% de honorários advocatícios e custas judiciais;

4.2 A Ré contestou (fls. 829/859), alegando, no que importa à perícia técnica, que:

- a) A Ação de n° 0471107-12.2015.819.0001, ajuizada pelo locatário, teve o pedido inicial do locador contra a Seguradora julgado improcedente, uma vez que o contrato de seguro foi firmado exclusivamente com a empresa Autora, e não com o locador;
- b) A autora afirmou que, em razão do seguro contratado e do incêndio ocorrido, não havia recebido nenhuma indenização securitária por parte da Ré, no tocante ao imóvel situado n° 329, mas a verdade é que a Ré não deve mais nada a título de cobertura securitária, uma vez que já realizou o pagamento de R\$ 5.100.763,75 (cinco milhões, setecentos e sessenta e três reais e setenta e cinco centavos) em favor da autora;
- c) Requer a total improcedência dos pedidos autorais.



4.3 A Autora apresentou réplica (fls. 893/919) alegando, no que importa à perícia técnica, que:

- a) A Ré insiste em mencionar o valor total pago, somando todas as coberturas e superdimensiona os fatos ao repetir que já pagou R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões), mas omite propositalmente a que título foi feito cada pagamento, e olvida que o total segurado era de mais de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) só para reconstruir os imóveis.
- b) Além disso, na ação proposta no processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001, não houve improcedência em relação à Ré e sim extinção sem julgamento do mérito, ou seja, o D. magistrado apenas entendeu que o locador não podia exigir o cumprimento da obrigação diretamente da MAPFRE, mas não rechaçou o fato de que o direito de regresso da Autora poderia ser exercido posteriormente em ação própria;

5. ANÁLISE DOS DOCUMENTOS RELEVANTES CONTIDOS NOS AUTOS:

5.1 Doc. de fls. 14/22 – Apólice de seguro nº 18/117/3026000025718, acostada pela parte Autora, com data e vigência de 24/10/2013 a 13/08/2014;

5.2 Doc. de fls. 29/37 – Contrato de locação do imóvel, acostado pela parte Autora, datado de 19/12/2012;

5.3 Doc. de fls. 68/86 – Laudo Técnico Pericial correspondente ao Processo de nº 0471107-12.2015.8.19.0001, acostado a estes autos pela parte Autora, datado de 25/07/2017;

5.4 Doc. de fls. 177/178 – Cálculo de Débitos Judiciais referente à Reconstrução do Imóvel, atualizado em 24/01/2019;



5.5 Doc. de fls. 203/218 – Apólice de seguro nº 18/117/3026000031218, acostada pela parte Autora, com data e vigência de 13/08/2014 a 13/08/2015;

5.6 Doc. de fls. 446/492 – Orçamentos de Apuração de Prejuízos do imóvel nº 325, 327 e 329, apurados pelo Segurado e pela Perícia, acostados pela parte Ré;

5.7 Doc. de fls. 493/611 – Relatórios de Seguro patrimonial apresentados pela parte Ré, datado de 18/04/2015;

5.8 Doc. de fls. 612/621 – Recibos de Quitação Parcial pelos prejuízos do incêndio, acostados pela parte Ré;

5.9 Doc. de fls. 742/760 – Demonstrativo de Notas Fiscais de serviço prestados pela Prefeitura do Rio de Janeiro, acostadas pela parte Autora;

5.10 Doc. de fls. 784/788 – Demonstrativo de Notas Fiscais de serviço prestados pela empresa Mix Andaimos e Escoramentos, acostadas pela parte Autora;

5.11 Doc. de fls. 1097,1187, 1247, 1335, 1393, 1535 e 1538 – Comprovantes de Depósitos Judiciais apresentados pela parte Ré referente aos pagamentos comprovados nos autos;



6. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS SOBRE O CASO CONCRETO





Antes de adentrar a parte técnica do caso concreto, este signatário, buscando contextualizar o tema, elaborou a linha do tempo dos acontecimentos relevantes para a perícia técnica.

A partir da linha do tempo dos acontecimentos, passamos às considerações técnicas:

6.1 DO PROCESSO Nº 0471107-12.2015.8.19.0001

A r. sentença, às fls. 941/955 dos autos correlatos do processo nº 0471107.12.2015.8.19.0001, deferiu o pedido do dono do imóvel 329, para receber da Parco Papelaria Ltda, ora Autora, o valor de R\$ 980.075,33 (novecentos e oitenta mil e setenta e cinco reais e trinta e três centavos), devido pela rubrica deferida “reconstrução do imóvel”, além dos alugueis entre o período de 07/05/2015 (data do sinistro) até 31 de dezembro de 2017 (data do término do contrato).

Pelo encimado: a) JULGO PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO, condenando-se o primeiro réu ao pagamento da quantia de R\$980.075,33 (novecentos e oitenta mil, setenta e cinco reais e cinquenta e três centavos) atualizada em dezembro de 2015, devidamente corrigida desde a data da elaboração do 2º. orçamento da Construtora Hadicon), e com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; b) JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, para condenar o primeiro réu a pagar ao autor, indenização por lucros cessantes, correspondente ao lucro com alugueis que o autor deixou de receber no período entre a data do sinistro em 07 de maio de 2015 até o dia 31 de dezembro de 2017, data de término do contrato, que deverá ser atualizado conforme a variação da Ufir mês a mês e acrescido de juros de mora de 1% a contar da citação, com correção monetária segundo índices oficiais da Corregedoria do TJERJ, a contar do efetivo prejuízo, ou seja, o fim de cada mês considerado como base de cálculo dos lucros cessantes, condenando o primeiro réu ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios em favor do patrono do autor no percentual de 10% sobre o valor da condenação; c) JULGO EXTINTO O PROCESSO, com relação ao segundo réu, sem apreciação do mérito, na forma do mandamento contido no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, condenando a parte autora ao pagamento das custas e honorários advocatícios a favor do patrono do segundo réu, estes fixados em 10% do valor da causa.
Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se, ficando as partes cientes, na forma do artigo 229-A da CNCGJ.
P.R.J

Rio de Janeiro, 21/09/2017.

O valor do aluguel foi mensurado pelo contrato estabelecido entre as partes, bem como o valor para reconstrução do imóvel nº 329, que foi atribuído pelo Laudo de Engenharia, pelo Doutor Abrão Dahis.



6.2 DA REGULAÇÃO DO SINISTRO

A regulação de um sinistro, segundo (PRAHAL, Robert), é o processo de apurar o montante dos prejuízos indenizáveis e chegar a um acordo com a pessoa que sofreu prejuízos.

Em sede de regulação a empresa “Conceito Perícias”, a pedido da parte Ré (MAPFRE), apresentou os seguintes valores orçamentários:

 CONCEITO Perícias de Engenharia	QUADRO RESUMO			
	PREJUÍZO RECLAMADO	PREJUÍZO REC. REVISADO	PREJUÍZO APURADO	PREJUÍZO DEPRECIADO
IMÓVEL 325	R\$ 2.910.693,04	R\$ 2.883.625,01	R\$ 2.019.571,87	R\$ 1.401.335,59
IMÓVEL 327	R\$ 1.970.251,99	R\$ 1.938.124,68	R\$ 979.986,59	R\$ 679.990,69
IMÓVEL 329	1.593.947,97	R\$ 1.046.451,00	R\$ 964.903,42	R\$ 669.524,82

Podemos observar que os valores são descritos como o prejuízo reclamado pela Autora PARCO, prejuízo reclamado pela Autora PARCO revisado, bem como o prejuízo apurado pela “Conceito Perícias”.

Também revela o prejuízo depreciado, pela taxa de 30,61% de depreciação.

A regulação, à fl. 517, atribuiu ao imóvel 325, o “Valor Apurado de Novo” de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais).

Após a conclusão dos trabalhos Periciais, houve uma reunião realizada em 31 de março de 2016 na presença de todos os envolvidos no presente sinistro, onde foram discutidos parâmetros e aspectos técnicos relacionados a algumas quantidades e escopos apresentados no critério de apuração apresentado por esta Perícia. Com isso, foi possível realizar algumas considerações referentes aos trabalhos necessários à recuperação do imóvel sinistrado, e assim, chegou-se a um valor acordado após as análises e correções necessárias, de R\$2.400.000,00. A diferença percentual entre o valor apresentado e o apurado foi de aproximadamente 20 %.

sendo assim, o **Valor Apurado de Novo** para o **Imóvel nº 325** foi de **R\$ 2.400.000,00**.



Assim, a Ré MAPFRE efetuou um adiantamento de R\$ 2.411.857,30, que foi oriundo dos seguintes cálculos da regulação do sinistro com a aplicação da depreciação de 30,61%:

Prédio Composto de 3 Lojas:

	Valor em Risco de Novo	Depreciação	Valor em Risco Atual
IMÓVEL 325	R\$ 2.400.000,00	30,61%	R\$ 1.665.306,12
IMÓVEL 327	R\$ 979.986,59	30,61%	R\$ 679.990,69
IMÓVEL 329	R\$ 964.903,42	30,61%	R\$ 669.524,82
	R\$ 4.344.890,01	-	R\$ 3.014.821,63

Total em Risco = R\$ 3.014.821,63

Franquia (-20%) = R\$ 602.964,33

Valor pago em 09/05/2016 = R\$ 2.411.857,30

Para fins de auxílio na resolução da lide, deve ser considerado como pagamento a título de reconstrução do imóvel nº 329, o valor de R\$ 535.619,85 (R\$ 669.524,82 x -20%), que representa o prejuízo depreciado subtraído da franquia.

6.3 DO LAUDO DE ENGENHARIA (ELABORADO PELA LFS), ÀS FLS. 1427/1503

O Laudo de Engenharia, fls. 1427/1503, reproduziu os valores indicados no referido relatório da regulação, visto que afirmou que não ser escopo de seu laudo reexaminar os valores de reconstrução dos imóveis:

5. Isto porque, apesar do pleito da Requerida versar apenas o imóvel 329, o pagamento da indenização engloba a reconstrução dos três imóveis (nº 325/327/329). No entanto, este trabalho não irá se debruçar sobre nenhuma análise orçamentária de reconstrução destes, eis que tal reexame não é escopo da presente perícia, tal como definido pelo próprio Juízo.

Informa o Laudo de Engenharia, elaborado pela LFS, acostados aos autos deste processo, que o pagamento da indenização para reconstrução de fls. 612, engloba a reconstrução dos três imóveis (nº 325/327/329).



Também informa o Laudo de Engenharia, que relativamente ao imóvel de nº 325 não devem ser aplicado índices de depreciação.

63. Deste modo, pode-se afirmar que o valor pago pela Requerente à Requerida, por meio do recibo constante à fl. 612, no valor de R\$ 2.411.857,30, considerou a depreciação do imóvel 325. Porém, sob a ótica técnica e pelo que foi apurado documentalmente, apenas para essa unidade, o Perito entende que tal depreciação não deveria ter sido aplicada.

Laudo de Engenharia, fls. 1449

Sobre o imóvel de nº 327 e 329, o Laudo de Engenharia conclui que havia embasamento técnico e comprobatório para aplicabilidade da depreciação para os imóveis 327 e 329, esta aplicada no percentual de 30,61%.

56. Conforme apurado na seção anterior "Da depreciação e dos inícios das obras de reconstrução", onde analisou-se a data efetiva de início das obras de reconstrução, este Perito

18

 <https://lfspericias.com.br>

Rua São José, nº 70, 4º andar (parte) – Centro, Rio de Janeiro - RJ / Tel: (21) 99361-8780 / (21) 98871-0447

Processo nº 0276645-50.2018.8.19.0001
27ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ
Requerente: PARCO PAPELARIA LTDA
Requerida: MAPFRE SEGUROS GERAIS S.A.



LFS Consultoria, Perícia e
Ass. Técnica Judicial e Arbitral
Engenharia, Contabilidade
Construção Naval e Óleo & Gás

Página
1447

concluiu que o valor devido para o pagamento, a título de indenização pela reconstrução dos 3 imóveis (325/327/329), tinha embasamento técnico e comprobatório para a aplicabilidade da depreciação apenas para os imóveis 327 e 329.

Laudo de Engenharia, fls. 1446/1447



6.4 DAS CONDIÇÕES RELEVANTES DA APÓLICE DE SEGURO

6.4.1 Depreciação

A depreciação determinada nas Condições Gerais de Seguro Patrimonial, acostada nos autos, fls. 382/445, na Cláusula 17ª, item 2, sub item 2.4, é uma adequação do método ROSS – HEIDECK.

398

- a) Para os imóveis e suas benfeitorias, máquinas e equipamentos com seus acessórios, móveis e utensílios, instalações e demais pertences, tomar-se-á por base o valor atual dos bens sinistrados;
- b) Quando o Valor em Risco exceder o valor atual determinado pelo critério definido nesta Apólice, o excesso assim verificado garantirá a depreciação representada pela diferença entre o valor de novo e o valor atual, limitado à importância segurada contratada;
- c) A indenização da parcela referente à depreciação, conforme definido no subitem anterior, somada à indenização pelo valor atual não poderá ser superior a duas vezes o valor atual; e
- d) A indenização da parcela referente à depreciação, conforme mencionada no item 2, somente será devida caso o Segurado efetue a reposição dos bens sinistrados, no país, dentro de 6 (seis) meses a contar da ocorrência do sinistro.

2. Os prejuízos ocasionados ao IMÓVEL, decorrentes de um sinistro coberto serão apurados conforme os itens a seguir:

- 2.1.** A apuração dos prejuízos será feita com base nos custos de reconstrução/reparação de um imóvel de idênticas características. Porém a indenização será efetuada pelo VALOR ATUAL, ou seja, deduzida a depreciação pelo uso, idade e estado de conservação do imóvel.
- 2.2.** Se o Segurado iniciar a reconstrução/reparação do imóvel dentro do prazo de 6 (seis) meses após a data do sinistro, deverá solicitar por escrito, à Seguradora, a diferença entre o valor inicialmente recebido (VALOR ATUAL) e o VALOR DE NOVO dos materiais necessários à reconstrução/reparação do imóvel.
- 2.3.** Caso o Segurado não inicie a reconstrução/reparação do imóvel nos 6 (seis) meses posteriores à data do sinistro, será mantida a indenização pelo VALOR ATUAL recebida inicialmente pelo Segurado.
- 2.4.** O critério utilizado para a depreciação de imóveis é uma adequação do método ROSS – HEIDECK.

O Laudo Pericial de Engenharia, à fl. 1440, confirma que o índice adequado pelo Método Ross e Heidecke foi apurado pelo patamar de 30,61% pela Conceito Perícias.



Processo nº 0216945-55.2015.8.19.0001
2ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ
Requerente: PARCO PAPELARIA LTDA
Requerida: MAPFRE SEGUROS GERANIS S.A.

LFS Consultoria, Perícia e Ass. Técnica Judicial e Arbitral
Engenharia, Contabilidade, Construção Naval e Óleo & Gás

1440

38. Para os imóveis sinistrados, a Conceito Perícias obteve, através do método Ross e Heidecke, previsto contratualmente, o índice de depreciação igual a **30,61%**³, conforme abaixo:

CÁLCULO DO PREJUÍZO EM VALOR ATUAL - Nº 325

DESCRIÇÃO	SIGLA
PREJUÍZO EM VALOR DE NOVO	PVN
PREJUÍZO EM VALOR ATUAL	PVA
IDADE APARENTE	(I)
VIDA ÚTIL	(U)

PVA = PVN - (I/U)

SIGLA	FÓRMULA	EXPLICAÇÃO
DN	$DN = (1 - ALFA)^N$	método de Ross e Heidecke
ALFA	$ALFA = 1 - ((1 - DN)^{1/N})$	coeficiente de idade

COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO		
CONDIÇÕES FÍSICAS DA EDIFICAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO	COEFICIENTE %
BOVO - Não sofreu nem necessita de reparos	BOVO	100,00%
MEDO - Requer os menores reparos	MEDO	80,00%
REGIAR - Requer reparações simples	REGIAR	60,00%
RUPH - Sem valor	RUPH	0,00%

Figura 5 - Método Ross e Heidecke adequado - Apesar de apenas constar o 325 na tabela, a aplicação do método foi estendida para os imóveis 327 e 329.

³ O cálculo da depreciação não é escopo da presente análise pericial, uma vez que este índice foi apurado e calculado durante o curso da ação movida pelo Sr. Elias Bines em face da Parco e MAPFRE, processo número 0471107-12.2015.8.19.0001.

Alega a Perícia de Engenharia, em nota à fl. 1440, que a depreciação do imóvel nº 329, não era o escopo da análise pericial, visto que foi apurado e calculado no processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001, pelo Dr. Abraão Dihes,

No Laudo Pericial de Engenharia do processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001, à fl. 465, o Perito considerou o percentual de depreciação em 43,35%.



16

465

H - Baseando-se nos dados das respostas dos subitens anteriores (idade, utilização etc.), qual o coeficiente de depreciação física que se poderia considerar para edificação, considerando a aplicação de métodos matemáticos tais como Ross & Heidecke ou similar?

Resposta: Pelo critério de Ross & Heidecke, o estado atual do imóvel pós incêndio, é classificado com o nº 4 – Reparos importantes. Transferindo esta classificação e a idade de 80 (oitenta) anos do imóvel para a tabela própria, temos que o percentual de depreciação é de 86,70% porém, a sensibilidade do avaliador é o fator predominante na obtenção do coeficiente de depreciação, e sempre deverá ser considerada a idade aparente do imóvel (considerado 40 anos) e não sua idade real. Desta forma, este Perito considera o percentual de depreciação deste imóvel em 43,35%.

Importante ressaltar que os cálculos apresentados pela parte Autora, não contemplam o desconto pela aplicação da taxa de depreciação, visto que a mesma tem outro entendimento.

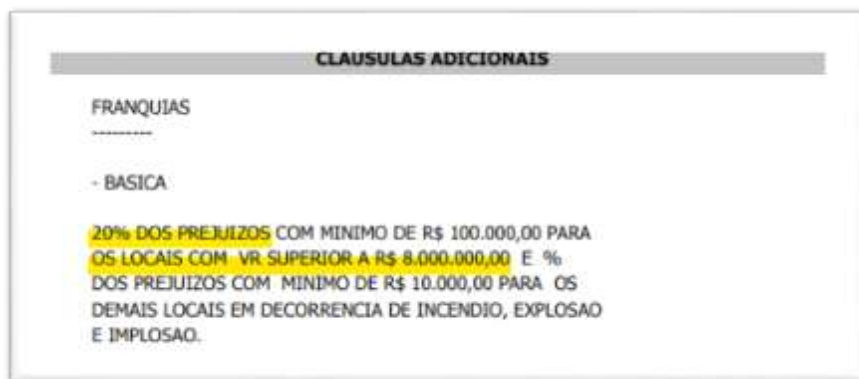
Tal entendimento da Autora (PARCO) deriva da interpretação da Cláusula 17, item 2, subitem 2.2 das Condições Gerais de Seguro Patrimonial, acostada aos autos, às fls. 382/445:

2. Os prejuízos ocasionados ao **IMÓVEL**, decorrentes de um sinistro coberto serão apurados conforme os itens a seguir:
 - 2.1. A apuração dos prejuízos será feita com base nos custos de reconstrução/reparação de um imóvel de idênticas características. Porém a indenização será efetuada pelo VALOR ATUAL, ou seja, deduzida a depreciação pelo uso, idade e estado de conservação do imóvel.
 - 2.2. Se o Segurado iniciar a reconstrução/reparação do imóvel dentro do prazo de 6 (seis) meses após a data do sinistro, deverá solicitar por escrito, à Seguradora, a diferença entre o valor inicialmente recebido (VALOR ATUAL) e o VALOR DE NOVO dos materiais necessários à reconstrução /reparação do imóvel.
 - 2.3. Caso o Segurado não inicie a reconstrução/reparação do imóvel nos 6 (seis) meses posteriores à data do sinistro, será mantida a indenização pelo VALOR ATUAL recebida inicialmente pelo Segurado.
 - 2.4. O critério utilizado para a depreciação de imóveis é uma adequação do método ROSS – HEIDECK.



6.4.2 Franquia

A franquia deve ser considerada pelo patamar de 20%, descontando do valor da cobertura, de acordo com as cláusulas adicionais da Apólice de Seguro, às fls. 16/22:



6.5 DOS CÁLCULOS APRESENTADOS PELA AUTORA (PARCO)

Os cálculos apresentados pela parte Autora, consideraram os valores, para a rubrica “reconstrução dos imóveis”, segundo os seus orçamentos:

	Descrição	Valor
A	Imóvel 325 - Apurado em 06/03/2019 (fls. 446/451)	R\$ 2.910.693,04
B	Imóvel 327 - Apurado em 06/03/2019 (fls. 461/466)	R\$ 1.970.251,99
C	Imóvel 329 - Apurado em 06/03/2019 (fls. 476/480)	R\$ 1.593.947,97
D = A+ B + C	Total dos Imóveis	R\$ 6.474.893,00

Todavia, o escopo do presente Laudo Pericial é a aferição dos valores da condenação somente relacionado ao imóvel de nº 329, cujo valor final já foi homologado na ação movida por Elias Bines (processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001) e que mensurou o valor do imóvel nº 329 em R\$ 980.075,73.

Desta forma, a avaliação pretendida pela parte Autora em relação ao imóvel nº 329 no importe de R\$ 1.593.947,47, não deve ser considerada visto que a avaliação do mesmo, já foi objeto de aferição pelo Engenheiro Doutor Abrãao Dahis, já homologado pelo M.M. Juízo.



Todavia, a Autora entende que a depreciação não é devida e que sua incidência é questão de mérito, razão pela qual deverá ser apreciada exclusivamente pelo MM. Juízo.

Os cálculos da parte Autora, incluem honorários advocatícios deferidos nos autos do processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001, os quais não foram autorizados a serem repassados para a MAFPRE, visto que são devidos ao patrono do Locador e não ao Locador Elias Bindaes, conforme decisão, às fls. 298/303.

Da mesma forma, a verba honorária incluída na planilha de fls. 178, também deve ser excluída, eis que não tem cobertura, até porque, o titular desse crédito não é o locador, mas seu advogado.

Após análise dos cálculos da Autora, temos que não foi considerado o abatimento do valor de R\$ 535.619,85 efetuado em 02/05/2016, em sede de regulação, representando a participação da indenização para reconstrução do imóvel nº 329, no valor total pago de R\$ 2.411.857,30 (para os 3 imóveis), oriundo do adiantamento conforme comprovante, à fl. 612.

6.6 VALORES DE REFERÊNCIA X VALORES PAGOS PELA MAPFRE

6.6.1 Os valores devidos para reconstrução do imóvel nº 329

O valor atribuído ao imóvel nº 329, pela presente perícia é de R\$ 980.075,33, apurado pelo Perito de Engenharia nos autos do processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001 e homologado pelo M. M. Juízo.



6.6.2 Os valores devidos a título dos Lucros Cessantes do imóvel nº 329

Os Lucros Cessantes (alugueres) de maio de 2015 a dezembro de 2017 = R\$ 736.000,00, relativamente ao imóvel nº 329.

Ainda devem ser acrescidos os seguintes consectários:

- Juros de mora desde a citação dos autos do processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001 (data de 11/01/2016);
- Custas Processuais;

6.6.3 Os valores pagos pela seguradora a título de reconstrução do imóvel nº 329, a título de Lucros Cessantes e consectários

Os valores pagos pela seguradora foram:

- a) R\$ 535.619,85 em 02/05/2016, representando a participação da indenização para reconstrução do imóvel nº 329, no valor total pago de R\$ 2.411.857,30 (para os 3 imóveis), com comprovante, à fl. 612.

Em sede de tutela, referente ao acordo com Locador do imóvel nº 329 (a título de reconstrução do imóvel nº 329, a título de Lucros Cessantes e consectários)

- b) R\$ 1.282.584,69 em 20/01/2020: comprovante do depósito, à fl. 1097;
- c) R\$ 230.000,00 em 11/03/2020: comprovante do depósito, à fl. 1187;
- d) R\$ 460.000,00 em 23/07/2020: comprovante do depósito, à fl. 1247;
- e) R\$ 345.000,00 em 01/10/2020: comprovante do depósito, à fl. 1335;
- f) R\$ 239.991,41 em 11/11/2020: comprovante de depósito, à fl. 1393;
- g) R\$ 118.330,47 em 14/01/2021: comprovante do depósito, à fl. 1535;
- h) R\$ 354.991,41 em 08/04/2021: comprovante do depósito, à fl. 1538.



Dos pagamentos em sede de tutela, os valores efetivamente levantados pela Autora PARCO, são:

Folha do processo (index)	Valor (em R\$)	Data mandado de pagamento	Valor efetivamente recebido (em R\$)	Data do efetivo recebimento
1165	1.287.393,84	03/03/2020	1.287.473,35	05/03/2020
1197	231.104,19	15/05/2020	231.130,54	18/05/2020
1301	460.000,00	23/09/2020	461.303,05	05/10/2020
1357	345.000,00	22/10/2020	345.339,26	30/10/2020
1414	239.991,41	11/01/2021	240.541,18	13/01/2021
Total (valores históricos)	2.563.489,44		2.565.787,38	

6.6.4 Dos pagamentos efetuados pela Ré MAPFRE, às fls. 618 e 619

Os demais valores recebidos pela Autora PARCO de R\$ 1.592.808,45 (fl. 618) e de R\$ 1.096.098,00 (fl. 619), não foram objeto de análise pericial, visto que as rubricas não são pontos controvertidos, conforme indicado no Laudo de Engenharia, itens 50 a 52, à fl. 1.446 dos autos deste processo.

50. Foram realizados 3 (três) pagamentos, por parte da Requerida, a título de indenização pelo sinistro número 302611715000004, ocorrido nos imóveis (325/327/329), sendo eles: I. 03/03/2020 → R\$ 2.411.857,30 (fl. 612). II. 05/03/2020 → R\$ 1.592.808,45 (fl. 618) e. III. 13/01/2021 → R\$ 1.096.098,00 (fl. 619).
51. Dentre os pagamentos realizados, alega a Requerida que englobam: (i) a indenização pela reconstrução dos 3 imóveis; (ii) a indenização pelos MNP (Mercadorias e Matérias Primas); e (iii) a indenização por MMU (Máquinas, Móveis e Utensílios), despesas fixas e de renda/pagamento de aluguel.
52. Conforme já mencionado no decorrer desse laudo pericial, durante a reunião realizada com a equipe do perito, em conjunto com os assistentes técnicos das partes, os valores pagos a título de indenização para os pontos (i) e (ii), MNP e MMU/Despesas Fixas/Aluguel, respectivamente, não são pontos controvertidos.

Laudo de Engenharia, fl. 1446



7. CONCLUSÕES

7.1. O Laudo apurou que:

- a) Os cálculos da parte Autora PARCO contemplam a avaliação pretendida em relação ao imóvel^o 329, no importe de R\$ 1.593.947,47, segundo seus orçamentos apresentados.

Descrição		Valor	
A	Imóvel 325 - Apurado em 06/03/2019 (fls. 446/451)	R\$	2.910.693,04
B	Imóvel 327 - Apurado em 06/03/2019 (fls. 461/466)	R\$	1.970.251,99
C	Imóvel 329 - Apurado em 06/03/2019 (fls. 476/480)	R\$	1.593.947,97
D = A+ B + C	Total dos Imóveis	R\$	6.474.893,00

Tais valores não contemplam a depreciação e franquia.

- b) A Autora (PARCO), entende que não deve ser atribuído a depreciação sobre os imóveis, conforme explicitado no presente Laudo Pericial, item 6.4.1
- c) Os cálculos da parte Autora, incluem honorários advocatícios deferidos nos autos do processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001, os quais não foram autorizados a serem repassados para a MAFPRE, visto que são devidos ao patrono do Locador e não ao Locador Elias Bindaes, conforme Decisão, às fls. 298/303.
- d) Não foi considerado, no cálculo da parte Autora (PARCO) o abatimento do valor de R\$ 535.619,85 efetuado em 02/05/2016, em sede de regulação, representando a participação da indenização para reconstrução do imóvel nº 329, no valor total pago de R\$ 2.411.857,30 (para os 3 imóveis), oriundo do adiantamento conforme comprovante, à fl. 612.
- e) Entende este signatário que o valor nominal para a reconstrução do imóvel nº 329 atribuído pelo Perito de Engenharia nos autos do processo nº 0471107-



12.2015.8.19.0001 e homologado pelo M. M. Juízo importa em R\$ 980.075,33, posição em dezembro de 2015. O valor referente aos lucros cessantes devidos ao Locador do imóvel nº 329, é de R\$ 736.000,00, além de juros de mora desde a citação e custas processuais.

- f) A Ré MAPFRE efetuou pagamentos para fins de indenizar do sinistro do imóvel nº 329, objeto da sentença dos autos do processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001, cujo valores estão dispostos no item 6.6.3 do presente Laudo Pericial e perfazem o montante nominal de R\$ 3.566.517,83 (três milhões e quinhentos e sessenta e seis mil e quinhentos dezessete reais e oitenta e três centavos):

Adiantamento em sede de regulação

R\$ 535.619,85 em 02/05/2016 parte do comprovante, à fl. 612.

Em sede de tutela

R\$ 1.282.584,69 em 20/01/2020: comprovante do depósito, à fl. 1097;

R\$ 230.000,00 em 11/03/2020: comprovante do depósito, à fl. 1187;

R\$ 460.000,00 em 23/07/2020: comprovante do depósito, à fl. 1247;

R\$ 345.000,00 em 01/10/2020: comprovante do depósito, à fl. 1335;

R\$ 239.991,41 em 11/11/2020: comprovante de depósito, à fl. 1393;

R\$ 118.330,47 em 14/01/2021: comprovante do depósito, à fl. 1535;

R\$ 354.991,41 em 08/04/2021: comprovante do depósito, à fl. 1538.

- g) Os valores nominais efetivamente levantados pela Autora (PARCO), daqueles depositados pela Ré (MAPFRE), em sede de tutela, somam R\$ 2.565.787,38 (dois milhões e quinhentos e sessenta e cinco mil e setecentos e oitenta e sete reais e trinta e oito centavos):



Folha do processo (index)	Valor (em R\$)	Data mandado de pagamento	Valor efetivamente recebido (em R\$)	Data do efetivo recebimento
1165	1.287.393,84	03/03/2020	1.287.473,35	05/03/2020
1197	231.104,19	15/05/2020	231.130,54	18/05/2020
1301	460.000,00	23/09/2020	461.303,05	05/10/2020
1357	345.000,00	22/10/2020	345.339,26	30/10/2020
1414	239.991,41	11/01/2021	240.541,18	13/01/2021
Total (valores históricos)	2.563.489,44		2.565.787,38	

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

8.1 – Quesitos elaborados pela Autora (PARCO PAPELARIA LTDA), às fls. 1894/1896:

Quesito 1 – Queira o Sr. Perito liquidar o valor da condenação do processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001, até a data na qual foi realizado o acordo. Queira o Sr. Perito liquidar (atualizar com correção monetária e juros) o valor da condenação do processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001, até a data na qual foi realizado o acordo, e também a valor presente, indicando a natureza das verbas que compõe o valor da condenação.

Resposta: O valor deferido nos comandos judiciais do processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001, tido com a condenação imposta foi de R\$ 980.075,53 (novecentos e oitenta mil e setenta e cinco reais e cinquenta e três centavos), os quais devem ser atualizados monetariamente desde dezembro de 2015, pelos índices determinados pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, além de ser acrescidos juros de mora desde a citação, esta ocorrida em 11/01/2016, consoante certidão de fl. 59 daqueles autos.



ao pagamento da quantia de R\$980.075,53 (novecentos e oitenta mil, setenta e cinco reais e cinquenta e três centavos) atualizada em dezembro de 2015, devidamente corrigida desde a data da elaboração do 2º. orçamento da Construtora Hadicon), e com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; b) JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, para condenar o primeiro réu a pagar ao autor, indenização por lucros cessantes, correspondente ao lucro com aluguéis que o autor deixou de receber no período entre a data do sinistro em 07 de maio de 2015 até o dia 31 de dezembro de 2017, data de término do contrato, que deverá ser atualizado conforme a variação da Ufir mês a mês e acrescido de juros de mora de 1% a contar da citação, com correção monetária segundo índices oficiais da Corregedoria do TJERJ, a contar do efetivo prejuízo, ou seja, o fim de cada mês considerado como base de cálculo dos lucros cessantes, condenando o primeiro réu ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios em favor do patrono do autor no percentual de 10% sobre o valor da condenação; c) JULGO EXTINTO O PROCESSO, com relação ao segundo réu, sem apreciação do mérito, na forma do mandamento contido no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, condenando a parte autora ao pagamento das custas e honorários advocatícios a favor do patrono do segundo réu, estes fixados em 10% do valor da causa.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se, ficando as partes cientes, na forma do artigo 229-A da CNCGJ.
P.R.J

Rio de Janeiro, 21/09/2017.

Sentença fls. 488/494 (dispositivo)- autos 0471107-12.2015.8.19.0001.

Diante do exposto, voto no sentido de **conhecer e dar parcial provimento** aos embargos de **Elias Bines** nos termos da fundamentação e **provimento** aos embargos de declaração opostos por **Mapfre Seguros S/A** para fixar o valor devido aos patronos da seguradora **Mapfre a título de honorários advocatícios em 11% sobre o valor da condenação, estando incluído neste percentual o acréscimo de 1% referente à majoração de honorários recursais prevista no art. 85, § 11, do CPC, e para conhecer e negar provimento** aos embargos de **Parco Papelaria Ltda.**

Rio de Janeiro, 19 de setembro de 2018.

Des. Elton M. C. Leme
Relator

Acórdão fls. 646/651 (dispositivo)- autos 0471107-12.2015.8.19.0001.



Sendo que o Acordo de fls. 764/766 foi entabulado em 22/07/2019, este signatário apresenta a liquidação dos autos nº 0471107-12.2015.8.19.0001 até julho/2019, resultando em R\$ 3.006.704,33 (três milhões e oito reais e setecentos e quatro reais e trinta e três centavos):

Data de Atualização dos Valores: 22/07/2019						
Indexador Utilizado: TJ/RJ (UFIR/RJ)						
Item	Descrição	Mês Base	Valor 1	UFIR/RJ	UFIR/RJ	Valor 2
			Nominal	Sentença	Atual	Corrigido
1	Reconstrução Imóvel 329	dez/15	R\$ 980.075,33	2,7119	3,4211	R\$ 1.236.378,82
2	Lucros Cessantes	Mai/15 a Dez/15	R\$ 184.000,00	2,7119	3,4211	R\$ 232.118,59
3	Lucros Cessantes	Jan/16 a Dez/16	R\$ 276.000,00	3,0023	3,4211	R\$ 314.500,08
4	Lucros Cessantes	Jan/17 a Dez/17	R\$ 276.000,00	3,1999	3,4211	R\$ 295.079,10
5	Juros de Mora - Sentença	11/01/2016	R\$ 2.078.076,58	1288	42,93%	R\$ 892.187,547
Subtotal 1						R\$ 2.970.264,13
6	Custas Processuais	abr/19	R\$ 36.440,20	3,4211	3,4211	R\$ 36.440,20
Total						R\$ 3.006.704,33

Atualizando para a presente data, 02/04/2024, importa no valor total de R\$ 5.564.182,78 (cinco milhões e quinhentos e sessenta e quatro reais e cento e oitenta e dois reais e setenta e oito centavos).

Data de Atualização dos Valores: 02/04/2024						
Indexador Utilizado: TJ/RJ (UFIR/RJ)						
Item	Descrição	Mês Base	Valor 1	UFIR/RJ	UFIR/RJ	Valor 2
			Nominal	Sentença	Atual	Corrigido
1	Reconstrução Imóvel 329	dez/15	R\$ 980.075,33	2,7119	4,5373	R\$ 1.639.771,30
2	Lucros Cessantes	Mai/15 a Dez/15	R\$ 184.000,00	2,7119	4,5373	R\$ 307.851,76
3	Lucros Cessantes	Jan/16 a Dez/16	R\$ 276.000,00	3,0023	4,5373	R\$ 417.111,81
4	Lucros Cessantes	Jan/17 a Dez/17	R\$ 276.000,00	3,1999	4,5373	R\$ 391.354,35
5	Juros de Mora - Sentença	11/01/2016	R\$ 2.756.089,24	3004	100,13%	R\$ 2.759.764,022
Subtotal 1						R\$ 5.515.853,26
6	Custas Processuais	abr/19	R\$ 36.440,20	3,4211	4,5373	R\$ 48.329,52
Total						R\$ 5.564.182,78

Quesito 2 – Considerando que foi requerido no quesito nº 1, que fosse efetuada a liquidação da condenação do processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001, queira o Sr. Perito Judicial atualizar tal valor também até a data em que foram recebidos os valores na presente demanda, por força da tutela deferida, considerando as datas de levantamento dos depósitos.

Resposta: Os valores pagos pela MAPFRE à Autora em sede de tutela, encontrados nos autos foram:



- a) R\$ 1.282.584,69 em 20/01/2020: comprovante do depósito à fl. 1097;
- b) R\$ 230.000,00 em 11/03/2020: comprovante do depósito à fl. 1187;
- c) R\$ 460.000,00 em 23/07/2020: comprovante do depósito à fl. 1247;
- d) R\$ 345.000,00 em 01/10/2020: comprovante do depósito à fl. 1335;
- e) R\$ 239.991,41 em 11/11/2020: comprovante de depósito à fl. 1393;
- f) R\$ 118.330,47 em 14/01/2021: comprovante do depósito, à fl. 1535;
- g) R\$ 354.991,41 em 08/04/2021: comprovante do depósito, à fl. 1538.

Todavia, foram efetivamente recebidos/levantados pela PARCO, somente os pagamentos:

Folha do processo (index)	Valor (em R\$)	Data mandado de pagamento	Valor efetivamente recebido (em R\$)	Data do efetivo recebimento
1165	1.287.393,84	03/03/2020	1.287.473,35	05/03/2020
1197	231.104,19	15/05/2020	231.130,54	18/05/2020
1301	460.000,00	23/09/2020	461.303,05	05/10/2020
1357	345.000,00	22/10/2020	345.339,26	30/10/2020
1414	239.991,41	11/01/2021	240.541,18	13/01/2021
Total (valores históricos)	2.563.489,44		2.565.787,38	

Assim, a condenação dos autos nº 0471107-12.2015.8.19.0001 devidamente atualizada até as datas dos valores recebidos em tutela, acima descritos, apresenta um valor histórico de R\$ 943.982,96 (novecentos e quarenta e três mil e novecentos e oitenta e dois reais e noventa e seis centavos).



Data de Atualização dos Valores: 13/01/2021						
Indexador Utilizado: TJ/RJ (UFIR/RJ)						
Item	Descrição	Mês Base	Valor 1	UFIR/RJ	UFIR/RJ	Valor 2
			Nominal	Sentença	Atual	Corrigido
1	Reconstrução Imóvel 329	dez/15	R\$ 980.075,33	2,7119	3,5550	R\$ 1.284.770,01
2	Lucros Cessantes	Mai/15 a Dez/15	R\$ 184.000,00	2,7119	3,5550	R\$ 241.203,58
3	Lucros Cessantes	Jan/16 a Dez/16	R\$ 276.000,00	3,0023	3,5550	R\$ 326.809,45
4	Lucros Cessantes	Jan/17 a Dez/17	R\$ 276.000,00	3,1999	3,5550	R\$ 306.628,33
5	Juros de Mora - Sentença	11/01/2016	R\$ 2.159.411,38	1515	50,50%	R\$ 1.090.502,74
Subtotal 1						R\$ 3.249.914,12
6	Custas Processuais	abr/19	R\$ 36.440,20	3,4211	3,5550	R\$ 37.866,45
Subtotal 2						R\$ 3.287.780,57
7	Alvará de Pagamento - fl.1165	05/03/2020				-R\$ 1.287.473,35
Subtotal 3						R\$ 2.000.307,22
8	Juros de Mora a partir de 05/03/2020	05/03/2020	R\$ 2.000.307,22	74	2,467%	R\$ 49.340,91
Subtotal 4						R\$ 2.049.648,13
9	Alvará de Pagamento - fl.1197	18/05/2020				-R\$ 231.130,54
Subtotal 5						R\$ 1.818.517,59
10	Juros de Mora a partir de 18/05/2020	18/05/2020	R\$ 1.818.517,59	140	4,667%	R\$ 84.864,15
Subtotal 6						R\$ 1.903.381,75
11	Mandado de Pagamento - fl. 1301	05/10/2020				-R\$ 461.303,05
Subtotal 7						R\$ 1.442.078,70
12	Juros de Mora a partir de 05/10/2020	05/10/2020	R\$ 1.442.078,70	25	0,833%	R\$ 12.017,32
Subtotal 8						R\$ 1.454.096,02
13	Mandado de Pagamento - fl. 1357	30/10/2020				-R\$ 345.339,26
Subtotal 9						R\$ 1.108.756,76
14	Juros de Mora a partir de 30/10/2020	30/10/2020	R\$ 1.108.756,76	75	2,500%	R\$ 27.718,92
Subtotal 10						R\$ 1.136.475,68
15	Correção Monetária	13/01/2021	R\$ 1.136.475,68	3,5550	3,7053	R\$ 48.048,47
Subtotal 11						R\$ 1.184.524,14
16	Mandado de Pagamento - fl. 1414/1416	13/01/2021				-R\$ 240.541,18
Subtotal 12	Saldo remanescente					R\$ 943.982,96

Quesito 3 – Queira o Sr. Perito, confrontando o valor da condenação atualizado com o valor efetivamente levantado informar se há saldo credor em favor da parte autora, com uma coluna na planilha de cálculos apresentando a correção monetária e juros até a presente data.

Resposta: Conforme se depreende do cálculo demonstrado no quesito anterior, existem saldo credor para a Autora PARCO, considerando apenas os valores levantados daqueles depositados em sede de tutela, cujo valor corrigido monetariamente pelos índices do TJ/RJ e acrescido de juros de mora, para a data do presente Laudo Pericial, perfaz o montante de R\$ 1.607.923,58 (um milhão, seiscentos e sete mil e novecentos e vinte e três reais e cinquenta e oito centavos), conforme planilha abaixo:

Subtotal 12	Saldo remanescente					R\$ 943.982,96
17	Correção Monetária	13/01/2021	R\$ 943.982,96	3,7053	4,5373	R\$ 211.964,98
Subtotal 13						R\$ 1.155.947,94
18	Juros de Mora a partir de 13/01/2021	13/01/2021	R\$ 1.155.947,94	1173	39,100%	R\$ 451.975,64
Total				para	02/04/2024	R\$ 1.607.923,58



Quesito 4 – Queira o Sr. Perito atualizar cada um dos valores “reclamados” pela autora junto a seguradora para os 3 imóveis constante do relatório de reclamação de prejuízos pela autora-segurada às fls. 446/451, 461/466 e 476/480, a saber:

- 1) imóvel 325, que totalizou R\$ 2.910.693,04 – fls. 451, fls. 446/451
- 2) imóvel 327, que totalizou R\$ 1.970.251,99 – fls. 466, fls. 461/466
- 3) imóvel 329, que totalizou R\$ 1.593.947,97 – fls. 480, fls. 476/480

para os seguintes momentos:

- a) Data do pagamento do valor de R\$ 2.411.857,30, ou seja, em 02/05/2016, a fim de que se possa comparar o total devido com o total que foi pago de maneira “parcial” – fls 612;
- b) O saldo encontrado na letra “a” (ou seja, o valor pago a menor) trazer a valor presente;

Resposta: Seguindo as premissas requeridas pela parte Autora no presente quesito, o saldo encontrado a valor presente (abril de 2024), importa em R\$ 6.140.363,02 (seis milhões, cento e quarenta mil e trezentos e sessenta e três reais e vinte e dois centavos).

Data de atualização dos valores: 04/2024							
Indexador utilizado: TJ/RJ (UFIR/RJ)							
ITEM	Descrição	Fis.	Mês	Valor1	UFIR/RJ	UFIR/RJ	Valor2
		Autos	Base	Nominal	Sentença	Atual	Corrigido
1	Imóvel 325 - fls. 451	446-451	maio-16	R\$ 2.910.693,04	3,0023	4,5373	R\$ 4.398.856,72
2	Imóvel 327 - fls. 466	461-466	maio-16	R\$ 1.970.251,99	3,0023	4,5373	R\$ 2.977.591,96
3	Imóvel 329 - fls. 480	476-480	maio-16	R\$ 1.593.947,97	3,0023	4,5373	R\$ 2.408.893,22
SUB TOTAL 1							R\$ 9.785.341,91
4	Pagamento - fls. 612	612	maio-16	R\$ 2.411.857,30	3,0023	4,5373	-R\$ 3.644.978,89
SUB TOTAL 2	SALDO REMANESCENTE		março-24	→→→→→	→→→	→→→	-R\$ 6.140.363,02

Importante ressaltar que o escopo da presente perícia é avaliação do imóvel nº 329, somente.



Quesito 5 – Queira o Sr perito indicar qual era o valor indenizatório constante da apólice para os imóveis situados na Rua da Alfândega 325/327/329 no momento da assinatura da apólice (fls. 630) e no momento do sinistro.

Resposta: Sendo a data da assinatura da apólice em 25/10/2013 e a data do sinistro em 07/01/2015, entende este signatário que o valor indenizatório é idêntico para as duas datas citadas, quer seja, R\$ 10.520.000,00 para incêndio, raio e explosão.

Sempre que contratadas as Coberturas Adicionais abaixo descritas, além das condições, dizes, termos e condições das Condições Gerais este seguro está condicionado a aplicação das seguintes cláusulas particul

Nº	Endereço	Cidade	UF	Cobertura	Valor
1	RUA CAMPO DE SÃO CRISTÓVÃO, 87	RIO DE JANEIRO	RJ	Armazém Vastos ou Grandes Armazém - Grandes, lojas	R\$ 25.830.000,00
2	RUA DA ALFÂNDEGA, 325/329	RIO DE JANEIRO	RJ	Armazém Vastos ou Grandes Armazém - Grandes, lojas	R\$ 10.520.000,00

Apólice de Seguro, fls. 60

Quesito 6 – Querida o Sr perito indicar os 3 pagamentos que foram feitos pela seguradora à Autora e ao que se destinaram (Vide fls. 612,618 e 619).

Resposta: Os pagamentos efetuados pela seguradora para a parte Autora, foram:



Fl. 612: Valor de R\$ 2.411.857,30 datado de 02/05/2016

Declaro estar de pleno acordo com a fixação da importância de R\$ 2.411.857,30, como indenização Parcial pelos prejuízos consequentes do incêndio ocorrido, no dia 07/05/2015, que deu origem ao sinistro n° 302611715000004, cobertos pela apólice n°. 3026000031218 emitida pela Mapfre Seguros Gerais, conforme demonstrativo abaixo:

Adiantamento	FRANQUIA	PREJUÍZO INDENIZÁVEL - Adiantamento	
			Indenização Parcial
R\$ 2.411.857,30	-	-	R\$ 2.411.857,30

Autorizo que o pagamento do valor da indenização parcial acima seja realizado mediante depósito na conta da empresa Segurada, indicada a seguir:

Banco : BRADESCO (237)
Agência : 1452-4
Conta Corrente/Dígito: 17087-4
Favorecido : PARCO PAPELARIA Ltda
CNPJ : 05.214.053/0001-27
Valor do depósito : R\$ 2.411.857,30

17º OFÍCIO DE NOTAS - RJ

Rio, 02 de maio de 2016.

André Luiz Prates
Parco Papelaria Ltda.

SEGURADO
CNPJ 05.214.053/0001-27

Em análise a correspondência eletrônica (e-mail) de fl. 792, consta na mesma que o valor de R\$ 2.411.857,30 refere-se a rubrica “adiantamento”.



Fl. 618: Valor de R\$ 1.592.808,45 datado de 05/08/2016



Aviso de Pagamento a Fornecedores

PagFor
Cliente Pagador : MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S/A CNPJ 061.074.175/001-36
Favorecido : PARCO PAPELARIA LTDA Tipo: CNPJ Inscrição : 005.214

Fornos autorizados pelo(s) cliente(s) pagador(es) abaixo, a efetivar a seguinte remessa de transferência de valores ao Banco indicado a seguir, através do sistema PagFor Bradesco - Pagamento Escritural a Fornecedores

Data de Pag.	Modalid.	Banco	Agência	Conta Corrente	Tip Doc.	Número do Documento	Valor Bruto	Valor de Acréscimo	Va
05/08/2016	01	237	1452-4	18087-4	04	2000504001	1.592.808,45	0,00	
Totais :							1.592.808,45	0,00	

Fl. 619: R\$ 1.096.098,00 datado de 19/01/2018



Comprovante Pag-For
Crédito em Conta
Autenticação Bancária: BRADESCO20180119012000052723270145200000001808790000109609800
PAGO

Pagador: **MAPFRE SEGUROS GERAIS S.A.**
Agência de débito: **2372-8** Conta de débito: **50890-7**
Favorecido: **PARCO PAPELARIA LTDA**
Agência: **1452-4** Conta: **18087-4**
Data de Pagamento: **19/01/2018**
Valor R\$: **1.096.098,00**
Número do Pagamento: **200052723**
Tipo: **DUPLICATA** Nota fiscal/Natura: **200052723**

Os valores pagos em. 05.08.2016 de R\$ 1.592.808,45 (fl. 618), bem como o valor pago em 19.01.2018 de R\$ 1.096.098,00 (fl.619), referem-se à indenização pelas MMP (Mercadorias e Matérias Primas) e a indenização por MMU (Máquinas, Móveis e Utensílios) = R\$ 597.259,38, pagamento de despesas fixas = R\$ 413.494,15, e, ainda pagamento de perda/pagamento de aluguel = R\$ 246.000,00, respectivamente.



Quesito 7 – Existe nos autos algum documento que indique precisamente o recebimento de algum valor especificamente em relação ao imóvel 329 para sua reconstrução, que conste a assinatura do representante legal da autora? Caso positivo apresente-o.

Resposta: A resposta é negativa ao quesito.

Quesito 8 – Existe nos autos algum documento que indique o recebimento de algum valor especificamente em relação aos imóveis 325 e 327, ou seja, que conste especificamente a assinatura do representante legal da autora? Caso positivo apresente-o.

Resposta: A resposta é negativa ao quesito.

Quesito 9 – Queira o Sr perito informar se consta no recibo de indenização de fls 612, o qual indica o pagamento de R\$ 2.411.857,30, que o mesmo é um recibo de quitação parcial?

Resposta: Analisando o recibo de fl. 612, temos que consta nele a indicação de que o mesmo se trata do recibo de quitação parcial como indenização parcial pelos prejuízos consequentes do incêndio que deu origem ao sinistro nº 302611715000004.

RECIBO DE QUITAÇÃO PARCIAL

Declaro estar de pleno acordo com a fixação da importância de R\$ 2.411.857,30, como indenização parcial pelos prejuízos consequentes do incêndio ocorrido, no dia 07/05/2015, que deu origem ao sinistro nº 302611715000004, cobertos pela apólice nº 3026000031218 emitida pela Mapfre Seguros Gerais, conforme demonstrativo abaixo:

Adiantamento	FRANQUIA	PREJUÍZO INDENIZÁVEL - Adiantamento	
			Indenização Parcial
R\$ 2.411.857,30	-	-	R\$ 2.411.857,30

Autorizo que o pagamento do valor da indenização parcial acima seja realizado mediante depósito na conta da empresa Segurada, indicada a seguir:

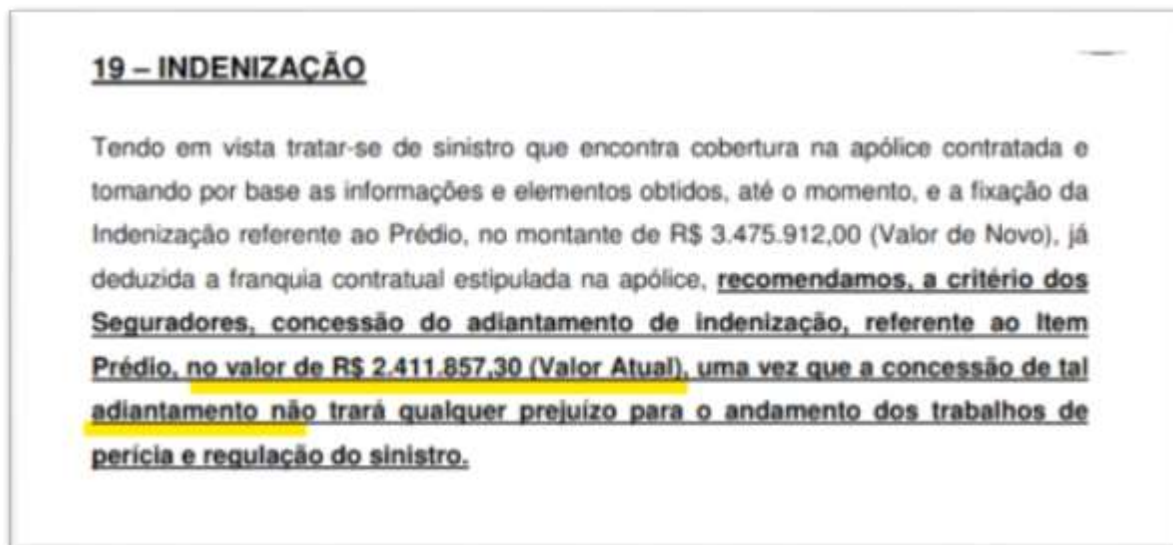
Banco : BRAPRESCO (233)
Agência : 1452-4
Conta Corrente/Digito : 17087-4
Favorecido : PATCO PAPELARIA Ltda
CNPJ : 05.214.053/0001-25
Valor do depósito : R\$ 2.411.857,30

17º OFÍCIO DE NOTAS - RJ
Dia 02 de maio de 2016.
André Luiz Pinheiro



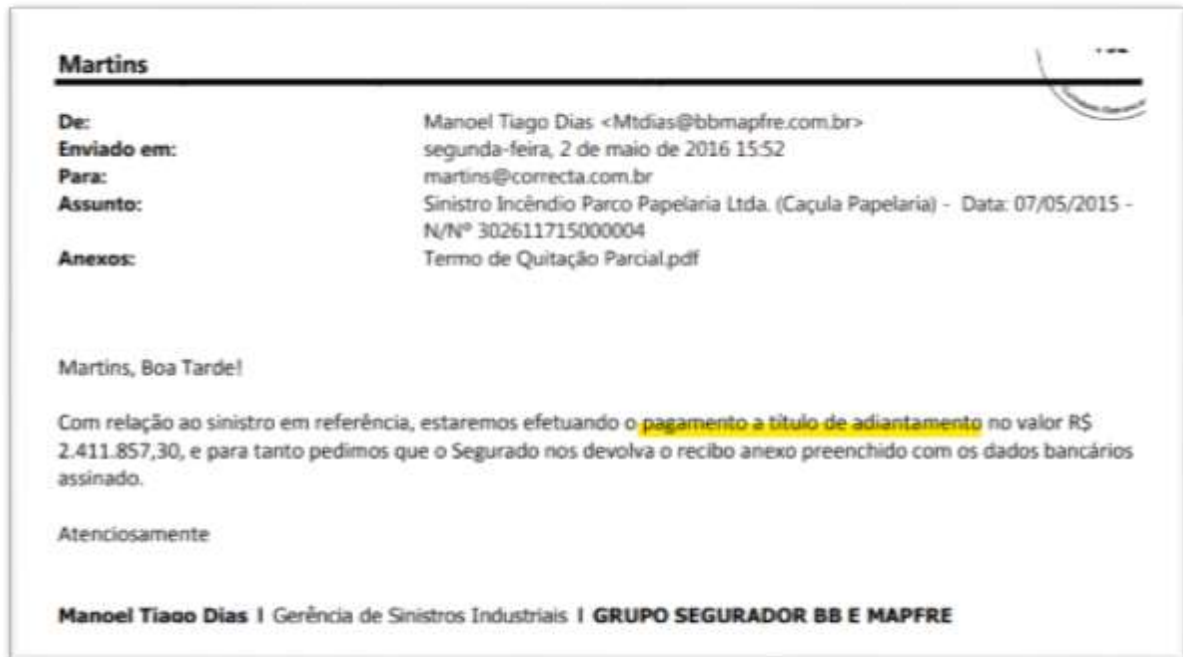
Quesito 10 – Quería o Sr. Perito informar se consta às fls. 526 dos Autos, documento juntado pela Ré, indicando que o supracitado valor de R\$ 2.411.857,30 seria um adiantamento de indenização dos prédios.

Resposta: A resposta é positiva ao quesito, conforme demonstra o documento de fl. 526



Quesito 11 – Quería o Sr Perito indicar se o email que está às fls. 792, o qual encaminhou o recibo de fls. 612, consta que o valor de R\$ 2.411.857,30 é um adiantamento.

Resposta: Em análise a correspondência eletrônica (e-mail) de fl. 792, consta na mesma que o valor de R\$ 2.411.857,30 refere-se a rubrica “adiantamento”.



Quesito 12 – Querida o Sr perito informar se após o adiantamento R\$ 2.411.857,30 foi efetivado mais algum depósito a título de reconstrução dos imóveis.

Resposta: A resposta é negativa ao quesito.

Quesito 13 – Considerando que a Ré utilizou o valor de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) como valor indenizatório para o imóvel 325, afirmando que tal valor foi “acordado após as reanálises e correções necessárias, (6ª linha do 4º parágrafo, de fls 517) queira o Sr Perito informar se existe algum documento nos autos que indica que a Autora concordou com tal valor indenizatório?

Resposta: Não foram encontrados nos autos, concordância expressa da Autora acerca do valor atribuído para o imóvel 325, à fl. 517.



Após a conclusão dos trabalhos Periciais, houve uma reunião realizada em 31 de março de 2016 na presença de todos os envolvidos no presente sinistro, onde foram discutidos parâmetros e aspectos técnicos relacionados a algumas quantidades e escopos apresentados no critério de apuração apresentado por esta Perícia. Com isso, foi possível realizar algumas considerações referentes aos trabalhos necessários à recuperação do imóvel sinistrado, e assim, chegou-se a um valor acordado após as reanálises e correções necessárias, de R\$2.400.000,00. A diferença percentual entre o valor apresentado e o apurado foi de aproximadamente 20 %.

Sendo assim, o **Valor Apurado de Novo** para o Imóvel nº 325 foi de **R\$ 2.400.000,00**.

Quesito 14 – Queira o Sr. Perito indicar os valores das outras verbas indenizatórias constantes da apólice (fl. 622 e seguintes), seus limites máximos, bem como quais importâncias destas verbas foram pagas e a que título. Confira-se abaixo o quadro encartado às fls. 623/624 para melhor visualização:

Plano de Pagamento	Parcelas	Primeira	Demais	Total
1262	1+3	R\$ 66.269,47	R\$ 66.269,47	R\$
Cod.	Coberturas do Seguro	Limite Máximo de	Franquias e Participação	Premio Net R\$
563	Incêndio, inclusive decorrente de Tumultos, Queda de Raio, Explosão de Qualquer Natureza e Implosão	24.430.000,00	20% dos prejuízos com mínimo de R\$ 200.000,00	
Coberturas Acessórias		Limite Máximo de	Franquias e Participação	Premio Net R\$
	Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo e Fumaça	3.000.000,00	20% dos prejuízos com mínimo de R\$ 50.000,00	
	Danos Elétricos	300.000,00	20% dos prejuízos com mínimo de R\$ 10.000,00	
	Quebra de Vidros	10.000,00	10% dos prejuízos com mínimo de R\$ 1.000,00	
	Tumultos, Greves e Lock-Out - Sem Atos Dolosos	2.000.000,00	20% dos prejuízos com mínimo de R\$ 20.000,00	



413	Desmoronamento			1.000.000,00	20% dos prejuízos com mínimo de	R\$ 50.000,00
	Perda/Pagamento de Aluguel em decorrência de Incêndio, inclusive decorrente de Tumultos, Queda de Raio, Explosão de Qualquer Natureza e Implosão	P	1	3		0
	Despesas Fixas em decorrência de Incêndio, inclusive decorrente de Tumultos, Queda de Raio, Explosão de Qualquer	P	1	3		10 dias
	Despesas Fixas em decorrência da Cobertura Danos Elétricos	P	1	3		10 dias
	Responsabilidade Civil Operações			1.000.000,00	10% dos prejuízos com mínimo de	R\$ 5.000,00
	Responsabilidade Civil Empregador			800.000,00	10% dos prejuízos com mínimo de	R\$ 5.000,00
	Responsabilidade Civil Guarda de			200.000,00	20% dos prejuízos	R\$ 5.000,00

Resposta: Conforme análise dos pagamentos acostados aos autos e das verbas indenizatórias elencadas na supramencionada apólice, não foi possível relacionar os pagamentos com as verbas indenizatórias.

Quesito 15 – Queira o Sr perito indicar qual o Limite Máximo Indenizatório indicado as fls. 637 no momento da assinatura da apólice e atualizado até a data do sinistro.

Resposta: De acordo com a Carta de Cotação Patrimonial, acostada às fls. 637/645, o limite da apólice é de R\$ 24.430.000,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e trinta mil reais).

O limite da apólice atualizado para a data do sinistro é de R\$ 26.008.604,16 (vinte e seis milhões, oito mil, seiscentos e quatro reais e dezesseis centavos).

Data Assinatura	Limite da Apólice na Assinatura	Data do Sinistro	Índice de C.M. - TJRJ	Limite da Apólice Atualizado
13/08/2014	R\$ 24.430.000,00	07/05/2015	1,064617435	R\$ 26.008.603,94



Quesito 16 – Queira o Sr. Perito informar, tendo em vista a assertiva da própria Ré de que havia negociado um valor indenizatório de R\$ 2.400.000,00 para o imóvel situado na Rua da Alfândega, 325 se é possível afirmar que o depósito realizado em 11/06/2016 de R\$ 2.411.857,30 não poderia ter sido o pagamento indenizatório de tal imóvel, mormente pelo fato do e-mail que encaminhou tal recibo falava em “adiantamento”.

Resposta: Conforme “Recibo de Quitação Parcial” (fl. 612), o depósito de R\$ 2.411.857,30 é descrito como “Indenização Parcial pelos prejuízos consequentes do incêndio”.

Quesito 17 – Queira o Sr. Perito prestar demais esclarecimentos necessários ao deslinde da presente lide.

Resposta: Entende este signatário que todos os elementos técnicos necessários para o auxílio ao juízo estão dispostos no corpo do presente Laudo Pericial Contábil.

8.2 - Quesitos elaborados pela Ré (MAPFRE SEGUROS GERAIS S.A), às fls. 1888/1892:

Quesito 1 - Concorda o Perito Judicial, que a presente lide, uma ação de Obrigação de Fazer Securitária com Pedido de Tutela Cautelar de Urgência e Evidência, tem como fundamentação do pedido em sua inicial às fls.04, a suposta inércia da seguradora Ré em pagar o que fora sentenciado pelo Tribunal no processo judicial nº0471107-12.2015.819.0001 movido pelo proprietário da loja situada na Rua da Alfândega número 329 especificamente quanto à liquidação do valor de reconstrução do imóvel e lucros cessantes?

Resposta: A inicial, à fl. 4, indica que presente processo é oriundo da ação nº 0471107-12.2015.8.19.0001, processo no qual houve sentença proferida declarando improcedência contra a empresa Mapfre S.A., ora Ré.



seguradora Ré em fazer valer a apólice pactuada para: **RECONSTRUIR A LOJA, REEMBOLSAR O ESTOQUE AVARIADO E COBERTURA DE RESPONSABILIDADE CIVIL.**

Ocorreu que, em que pese as inúmeras tentativas de acionar a apólice securitária firmada para valer-se dela a fim de reconstruir o imóvel anteriormente locado e demais cláusulas pertinentes, a seguradora Ré começou a criar inúmeros entraves para o pagamento da mesma, sendo certo que sua mora levou o proprietário do imóvel, o Sr. Elias Bines, a promover ação indenizatória contra esta Autora e a Seguradora (proc. n° 0471107-12.2015.8.19.0001) (doc. 4)

Inicial do processo 0471107-12.2015.8.19.0001, fla. 4

A sentença dos autos nº 0471107-12.2015.8.19.0001, dispositivo, julgou extinto o processo em relação ao segundo Réu:

Peio encimado: a) JULGO PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO, condenando-se o primeiro réu ao pagamento da quantia de R\$980.075,53 (novecentos e oitenta mil, setenta e cinco reais e cinquenta e três centavos) atualizada em dezembro de 2015, devidamente corrigida desde a data da elaboração do 2º orçamento da Construtora Hadicon), e com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; b) JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, para condenar o primeiro réu a pagar ao autor, indenização por lucros cessantes, correspondente ao lucro com aluguéis que o autor deixou de receber no período entre a data do sinistro em 07 de maio de 2015 até o dia 31 de dezembro de 2017, data de término do contrato, que deverá ser atualizado conforme a variação da Ufir mês a mês e acrescido de juros de mora de 1% a contar da citação, com correção monetária segundo índices oficiais da Corregedoria do TJERJ, a contar do efetivo prejuízo, ou seja, o fim de cada mês considerado como base de cálculo dos lucros cessantes, condenando o primeiro réu ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios em favor do patrono do autor no percentual de 10% sobre o valor da condenação; c) JULGO EXTINTO O PROCESSO, com relação ao segundo réu, sem apreciação do mérito, na forma do mandamento contido no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, condenando a parte autora ao pagamento das custas e honorários advocatícios a favor do patrono do segundo réu, estes fixados em 10% do valor da causa.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se, ficando as partes cientes, na forma do artigo 229-A da CNCGJ.
P.R.I

Dispositivo da sentença processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001, fla. 946



Quesito 2 - Concorda o nobre expert que o Acórdão de fls.989/992 entende que a presente lide, refere-se apenas à outra ação judicial onde: (...) “A locatária foi condenada ao pagamento de indenização para reconstrução do imóvel, no valor nominal de R\$ 980.074,53, bem como à satisfação de lucros cessantes. E é em razão desta demanda que a agravada pugna pelo pagamento da indenização, visando a indenizar o locador quanto à reconstrução do imóvel e aos lucros cessantes relativos aos alugueres não recebidos durante a locação, cessada pelo incêndio. (...)

Resposta: A presente ação tem como origem a ação de indenização de nº 0471107-12.2015.8.19.0001, onde a locatária, ora Autora, de acordo com o v. Acórdão de fls. 989/992, foi condenada a pagar o valor de R\$ 980.074,53 ao locador, além de lucros cessantes (alugueres não recebidos).

Diante da perda total do imóvel de nº 329, o locador, Elias Bines, ajuizou ação indenizatória em face da agravada e da Seguradora, havendo o pedido sido julgado procedente em relação à locatária e improcedente quanto à Seguradora, não havendo sido apreciada a denúncia da lide deduzida pela segurada. A locatária foi condenada ao pagamento de indenização para reconstrução do imóvel, no valor nominal de R\$ 980.074,53, bem como à satisfação de lucros cessantes. **E é em razão desta demanda que a agravada pugna pelo pagamento da indenização, visando a indenizar o locador quanto à reconstrução do imóvel e aos lucros cessantes relativos aos alugueres não recebidos durante a locação, cessada pelo incêndio.**

À agravada e ora primeira embargante foram pagos R\$ 5.100.763,75, sobre o que não há controvérsia. A questão em lide gira em torno do fato de a

Quesito 3 - A autora informa no corpo do seu pedido inicial, às fls.03/12, quais imóveis compunham a loja Caçula que foram acometidas pelo incêndio?


Resposta: Após análise à peça inicial da Autora, consta o imóvel sob nº 329.



No dia 07/05/2015 a loja situada à Rua da Alfândega 329, a qual frisa-se, encontrava-se sob abrangência da apólice supracitada, foi acometida por incêndio, conforme documentação em anexo (doc. 2), tendo sido devidamente registrado o sinistro ocorrido junto à seguradora.

3.1 Concorda o expert que somente pela leitura da “Certidão de Ocorrência” às fls.23 em anexo ao pedido inicial, entende-se que a Loja Caçula em questão (Parco Papelaria LTDA.) abrangia três imóveis na Rua da Alfandega e o pedido inicial da presente lide se refere à um único imóvel?

Resposta: O pedido inicial da presente lide refere-se apenas ao imóvel nº 329, sendo que na fl. 23 dos autos, onde consta a Certidão de Ocorrência, encontramos as referências aos imóveis nºs 325, 327 e 329.

 SECRETARIA DE ESTADO DA DEFESA CIVIL
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

GOCG

CERTIDÃO DE OCORRÊNCIA

Tendo em vista que PARCO PAPELARIA LTDA, CNPJ 05214053/0004-71, localizada na RUA DA ALFÂNDEGA Nº 325, 327 e 329, CENTRO, RIO DE JANEIRO, Solicitou Certidão de Ocorrência sobre os fatos constantes do Registro de Evento número 20150008079, confeccionado em virtude do atendimento prestado no evento de INCÊNDIO, comandado por 1º TEN BM CAJO GUEDES, ocorrido na RUA DA ALFÂNDEGA Nº 325, 327 e 329, E RUA SENIOR DOS PASSOS Nº 240, CENTRO, RIO DE JANEIRO, no dia 07/05/2015; CERTIFICO que, conforme consta no BOLETIM Nº 081, de 12/05/2015, do GOCG, protocolado sob o nº 034/2015, de acordo com o Item NATUREZA DO BEM ONDE OCORREU O EVENTO - ESPÉCIE: PRÉDIO EM ALVENARIA, FINALIDADE: COMERCIAL, Item PROPRIEDADE, POSSE OU RESPONSABILIDADE PELOS BENS ENVOLVIDOS NO EVENTO - Quanto ao conteúdo: NÃO FOI POSSÍVEL APURAR - Quanto ao conteúdo: NÃO FOI POSSÍVEL APURAR, Item PROVÁVEL CAUSA DO EVENTO - como se originou: NÃO FOI POSSÍVEL APURAR; onde se originou: NÃO FOI POSSÍVEL APURAR, Item AÇÃO DO SOCORRO - Qual a situação do evento à chegada do socorro: INCÊNDIO EM GRANDES PROPORÇÕES. Como foi estabelecido o material:



3.2. Concorda o nobre expert que a autora requer a condenação obedecendo à apólice, conforme às fls.11 “(...) que seja finalmente a Ré sentenciada a cumprir à apólice de seguro firmada(...)”?

Resposta: A parte Autora, em sua inicial, à fl. 11, letra d, requer que a Ré seja sentenciada a cumprir a apólice de seguro firmada.

d) A confirmação por sentença da tutela requerida para que seja finalmente a Ré sentenciada a cumprir à apólice de seguro firmada, arcando com os prejuízos resultantes do incêndio que ocorreu na Rua da Alfândega 329, pagando qualquer valor correspondente ao Sinistro ocorrido no imóvel decorrente da ação 0471107-12.2015.8.19.0001, até o limite da apólice;

3.3. Concorda o Perito Judicial que às fls.160, a autora acrescenta que requer o pagamento do “(...) valor correspondente ao Sinistro ocorrido no imóvel decorrente da ação 0471107-12.2015.8.19.0001, no importe de R\$ 2.973.218,34 (dois milhões, novecentos e setenta e três mil, duzentos e dezoito reais e trinta e quatro centavos)”?

Resposta: Após análise da fl. 160, consoante letra “a” dos pedidos reiterados pela Autora (fl. 160), podemos observar que a Autora requereu que a Ré cumprisse com o disposto na apólice de seguro e arcasse com os prejuízos resultantes do incêndio que ocorreu na Rua da Alfândega nº 329, arcando com os prejuízos já liquidados nos autos do processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001.



Diante do exposto, requer a V.Exa.:

- a) Seja concedida a Tutela de Urgência, para determinar que a Ré cumpra com o disposto na apólice de seguro e arque com os prejuízos resultantes do incêndio que ocorreu na Rua da Alfândega 329, arcando com os prejuízos já liquidados nos autos do processo 0471107-12.2015.8.19.0001, no importe de R\$ 2.973.218,34 (dois milhões, novecentos e setenta e três mil, duzentos e dezoito reais e trinta e quatro centavos);

Quesito 4 - O Perito confirma que a apólice de seguro nº18/117/3026000031218, que fundamenta o pedido inicial, dentre as 26 lojas abrangidas como “LOCAIS SEGURADOS”, estabelece a cobertura por incêndio (dentre outras) para uma única Loja Caçula conforme fls.15 dos autos: “RUA DA ALFANDEGA,325/329.-RIO DE JANEIRO/RJ” composta por 03 (três) imóveis?

Resposta: A aludida apólice estabelece a cobertura, dentre outras, de três imóveis, situados na Rua da Alfândega, nº 325/329, Rio de Janeiro/RJ.



ENDEREÇO	VALOR EM RISCO	
	DANOS MATERIAIS	DESPESAS FIXAS - BÁSICA
R. CAMPO DE SÃO CRISTÓVÃO, 87 - RIO DE JANEIRO/RJ	26.830.000,00	0,00
RUA DA ALFÂNDEGA, 325/329 - RIO DE JANEIRO/RJ	10.520.000,00	0,00
AV. CAP. JUVENAL FIGUEIREDO KM 10, L. 107 - SÃO GONÇALO/RJ	7.440.000,00	0,00
RUA DO IMPERADOR, 793/795 - PETROPOLIS/RJ	4.080.000,00	0,00
AV. CARLOS LINDBERGG, 3150 - VILA VELHA/ES	8.080.000,00	0,00
AV. PRES. LINCOLN, 1321 - SÃO JOÃO MERITI/RJ	4.800.000,00	0,00
AV. ALBINO DE ALMEIDA, 125 - RESENDE/RJ	1.770.000,00	0,00
RUA HALFELD, 365 - JUIZ DE FORA/RJ	8.090.000,00	0,00
RUA BUENOS AIRES, 291, 3º ANDAR - RIO DE JANEIRO/RJ	5.698.000,00	0,00
AV. VISCONDE DO RIO BRANCO, 287 - NITERÓI/RJ	12.100.000,00	0,00
RUA FERREIRA BORGES, 42 - CAMPO GRANDE/RJ	7.085.000,00	0,00
AV. MASCARENHAS DE MORAES, 436 - PARTE - DUQUE DE CAXIAS/RJ	42.000.000,00	0,00
AV. MASCARENHAS DE MORAES, 436 - PARTE - DUQUE DE CAXIAS/RJ	6.580.000,00	0,00
RUA HALFELD, 405, 2º E 3º ANDARES - JUIZ DE FORA/MG	2.300.000,00	0,00
RUA FIGUEIREDO MAGALHÃES, 285 - RIO DE JANEIRO/RJ	1.290.000,00	0,00
RUA SEBASTIÃO JOSÉ RODRIGUES, 28/30 - RESENDE/RJ	3.265.000,00	0,00
RUA BUENOS AIRES 291, 2º ANDAR - RIO DE JANEIRO/RJ	8.248.000,00	0,00
RUA CORONEL DUARTE DA SILVEIRA, 632 FUNDOS - PETROPOLIS/RJ	2.800.000,00	0,00
RUA BUENOS AIRES, 235/265 - RIO DE JANEIRO/RJ	10.290.000,00	0,00
RUA BUENOS AIRES, 292 - RIO DE JANEIRO/RJ	1.410.000,00	0,00
RUA ALBINO DE ALMEIDA 46/606 - RESENDE/RJ	72.000,00	0,00
AV. DO IMPERADOR, 585/591 - PETROPOLIS/RJ	7.300.000,00	0,00

4.1 Informar se a autora detalha na inicial dos autos da presente lide, qual a indenização total que pretende receber sobre a loja segurada Caçula, da Rua da Alfândega 325/329 ou somente especifica que trata da liquidação do valor de reconstrução do imóvel 329?

Resposta: Após análise dos fatos e pedidos contidos na inicial da presente ação, a perícia apenas encontrou menção à Rua da Alfândega, nº 329:

No dia 07/05/2015 a loja situada à Rua da Alfândega 329, a qual frisa-se, encontrava-se sob abrangência da apólice supracitada, foi acometida por incêndio, conforme documentação em anexo (doc. 2), tendo sido devidamente registrado o sinistro ocorrido junto à seguradora.

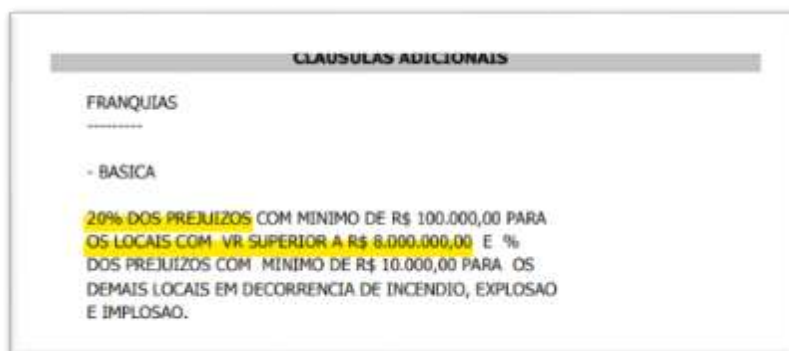


a) Seja concedida a Tutela de Urgência, para determinar que a Ré cumpra com o disposto na apólice de seguro e arque com os prejuízos resultantes do incêndio que ocorreu na Rua da Alfândega 329, arcando com os prejuízos já liquidados nos autos do processo 0471107-12.2015.8.19.0001

d) A confirmação por sentença da tutela requerida para que seja finalmente a Ré sentenciada a cumprir à apólice de seguro firmada, arcando com os prejuízos resultantes do incêndio que ocorreu na Rua da Alfândega 329, pagando qualquer valor correspondente ao Sinistro ocorrido no imóvel decorrente da ação 0471107-12.2015.8.19.0001 , até o limite da apólice;

4.2 Queira o nobre expert informar se há obrigação prevista na apólice, para efetuar o desconto de taxa de franquia no percentual de 20% sobre o valor calculado dos prejuízos acima de duzentos mil reais para os locais com valor em risco superior a R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais) em decorrência de incêndio, explosão e implosão?

Resposta: A resposta é positiva ao quesito, visto que nas “Cláusulas Especiais”, item “Franquias”, subitem “Básica”, consta que deve ser aplicado uma taxa de desconto a título de franquia de 20% (vinte por cento), acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), para os locais com valor em risco (VR) superior a R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).



4.3 Elencar cada valor pago pela MAPFRE garantido pela apólice, R\$2.411.857,30 em 09/05/2016, R\$1.592.808,45 em 05/08/2016 e R\$1.096.098,00 em 19/01/2018 relacionando-os com as coberturas contratadas. Confirmar se os pagamentos foram feitos após atendidos os pedidos de documentos pertinentes pela seguradora?

Resposta: Os pagamentos efetuados, após atendidos os pedidos de documentos pertinentes pela seguradora englobam:

R\$ 2.411.857,30 (fls. 612): reconstrução de imóveis

R\$ 1.592.808,45 (fls. 618): MMP: mercadorias e matérias primas

R\$ 1.096.098,00 (fls. 619): MMU/Despesas Fixas/Aluguel]

Quesito 5 - Queira o nobre perito informar se a Autora, na presente lide, omitiu as limitações previstas na apólice para a cobertura de aluguéis, ignorando o Período Indenitário ('PI') limitado a 3 (três) meses de aluguel com Limite Máximo de Indenização de R\$ 870.000,00, conforme Proposta de Contratação subscrita pela segurada?

Resposta: Consta na Apólice de fls. 205/2018, que o limite para a cobertura de Perda ou Pagamento de Aluguel é de R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais).

Perda ou Pagamento de Aluguel		870.000,00		0
-------------------------------	--	------------	--	---



Quesito 6 - Informar qual cláusula, item e alínea dos termos das Condições Gerais do contrato de seguro, que informa que a seguradora estava obrigada a indenizar a segurada pelo valor dos aluguéis devidos nos 3 (três) meses subsequentes ao evento (sinistro)?

Resposta: A cláusula 74, item 1.1, alínea “e” (fl. 438/439) determina que a seguradora deve indenizar a segurada pelo valor dos aluguéis devidos até o número máximo de 12 meses posteriores ao sinistro, conforme opção do segurado no ato da contratação, como reproduzido a seguir:

1. Riscos cobertos

1.1. Sempre que constar expressamente a inclusão desta cobertura na Apólice e o estabelecimento segurado se tornar impróprio para ocupação em decorrência de eventos garantidos pela cobertura de Incêndio, a Seguradora indenizará, até o Limite Máximo de indenização contratado para esta cobertura, nos casos descritos a seguir:

- a) **Perda de aluguel:** No caso do Segurado ser o proprietário do imóvel segurado, esta cobertura garante ao mesmo o aluguel que o imóvel deoar de render por não poder ser ocupado no todo ou em parte, em virtude de ter sido danificado em decorrência dos eventos descritos para esta cobertura;
- b) **Pagamento de aluguel a terceiros:** No caso do Segurado ser o inquilino do imóvel segurado, esta cobertura garante ao mesmo o valor dos aluguéis que ele terá que pagar a terceiros se for compelido a alugar outro imóvel, de mesmo padrão que o imóvel segurado, por não poder ocupar o imóvel sinistrado, no todo ou em parte, em virtude de ter sido danificado em decorrência dos eventos descritos para esta cobertura;
- c) No item (b) acima, o Segurado do imóvel sinistrado poderá optar pela continuidade do pagamento do aluguel ao proprietário do imóvel para efeito de permanência de contrato. Neste caso, a Seguradora garante o mesmo valor do aluguel do imóvel anterior à data do sinistro e não garantirá o pagamento de valor de aluguel a terceiros;
- d) A indenização devida será paga em prestações mensais, calculadas tomando-se por base o Limite Máximo de Indenização total e o período indenitário para o qual foi contratada a cobertura. As prestações mensais serão pagas durante o período de reparos ou de reconstrução, até o limite do período indenitário, não podendo, em caso algum, o montante de cada uma delas exceder o aluguel mensal legalmente auferido; e

57

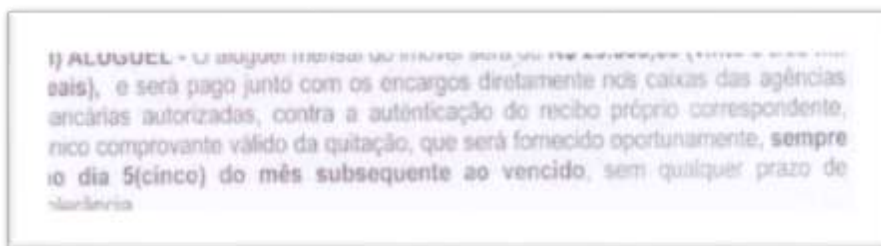
CG - Seguro Patrimonial - 013
Processo SUSEP nº 15414.06462/2009-03

e) O período indenitário terá início na data a partir da qual ocorrer a perda efetiva de aluguel ou iniciar o pagamento do aluguel a terceiros e sua duração estará limitada conforme opção do segurado no ato da contratação. Não excederá ultranassurar o máximo de 12 (doze) meses.



Quesito 7 - Queira o nobre expert informar se no caso em tela, de pagamento de aluguel pela PARCO à pessoa física, são retidos impostos não sendo depositado o exato valor constante no contrato? Elencar os valores líquidos de cada um dos três meses de aluguel subsequentes ao sinistro, efetuar a soma destes conforme previsto na apólice.

Resposta: Consoante a Cláusula III do contrato firmado entre os locadores e a Autora (fls. 29/37), o valor do aluguel mensal era de R\$ 23.000,00. Diante ao exposto, valor apurado dos três meses subsequente perfaz o montante de R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais), conforme quadro a seguir.



Contrato de locação, fl. 29

Mês	Valor Aluguel
jun/15	R\$ 23.000,00
jul/15	R\$ 23.000,00
ago/15	R\$ 23.000,00
Total	R\$ 69.000,00

Quesito 8 - Queira o Perito Judicial informar se o Laudo de Engenharia atendeu ao pedido inicial, periciou sobre o valor indenizado com base na Apólice e Regulação e comprovou que, dos valores indenizados pela seguradora à loja Caçula da Rua da Alfândega, houve efetivamente o pagamento referente aos danos ao imóvel da Rua da Alfândega número 329, objeto da presente lide?

Resposta: Conforme item 60, à fl. 1447/1448 do laudo pericial de engenharia, sem considerar a apólice, isto é, sem aplicação da taxa de franquia e da depreciação, o Perito Engenheiro concluiu informando a diferença entre o valor bruto de R\$980.075,53 requerido e o bruto de R\$964.903,42 encontrado:



60. Resumindo, como já exposto no presente laudo pericial, observa-se que o valor de indenização previsto para o imóvel nº 329, de fato, não foi considerado integralmente no valor pago pela Requerida à Requerente, estando pendente o montante remanescente de R\$ 15.172,11 (quinze mil, cento e setenta e dois reais e onze centavos).

Quesito 9 - Considerando a metodologia de cálculo da indenização pactuada na Apólice e o valor apurado pelo Perito de Engenharia no processo nº 0471107- 12.2015.8.19.0001, isto é, no montante de R\$ 980.075,53, confirma o expert que, segundo o Laudo Pericial às fls.1664 da presente lide, restou provado que o referido valor não contempla a incidência de depreciação alguma?

Resposta: A resposta é positiva ao quesito. O Laudo Pericial de Engenharia, especificadamente à fl. 1664, afirmou que o valor fixado no processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001 no importe de R\$ 980.075,53 (novecentos e oitenta mil e setenta e cinco reais e cinquenta e três centavos), não contempla a incidência de qualquer modalidade de depreciação.

21. Quanto ao segundo questionamento, sobre o valor fixado no processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001 pelo imóvel do nº 329, da Rua da Alfândega, de propriedade do Sr. Elias Bines (R\$980.075,53) e se este levou em consideração a depreciação apurada naqueles autos (43,35%) ou na regulação realizada pela seguradora (30,61%), a resposta é negativa, assim como respondido por este Perito nos quesitos nº 8 e 10, ofertados pela Requerida.

22. Como já esclarecido, o Perito daquele processo apresentou o custo de reconstrução do imóvel nº 329 sem considerar a depreciação entendida, pelo próprio, para o imóvel em questão, de 43,35%², conforme quesito "H", fls. 465, ou até mesmo a depreciação encontrada pelo relatório de regulação, de 30,61%.



Quesito 10 - Primeiramente, a inicial dos autos alega que nada foi indenizado pela seguradora ré em relação ao imóvel da Rua da Alfândega número 329. Após, às fls.160, foi acrescido o pleito de R\$ 2.973.218,34 (dois milhões, novecentos e setenta e três mil, duzentos e dezoito reais e trinta e quatro centavos).

Restou apurado pelo Laudo Pericial de Engenharia, uma quantia a pagar pela ré pela reconstrução do referido imóvel, justamente o objeto da presente lide, de R\$ 8.422,34 (fl.1665, itens 25 e 26) considerando a depreciação de 30,61% e a franquia de 20%.

Porém, o Perito Engenheiro admitiu que, caso fosse aplicada a depreciação a esse imóvel da Rua da Alfândega, nº 329, o percentual de 43,35%, que o Laudo do outro processo considerou como acertado, mais a franquia do seguro prevista na Apólice de 20%, a MAPFRE teria pago à autora por esse imóvel, a maior, o valor de R\$ 91.466,96 (fl.1665, itens 25 e 26).

Pelo exposto, concorda o expert que resta provado elevado excesso de cobrança na presente lide, independente da depreciação adotada?

Resposta: Conforme os itens 24 e 25 do Laudo Pericial de Engenharia (fl. 1665).

24. Por último, o quarto questionamento, no tocante ao valor obtido de reconstrução do imóvel nº 329 mais a aplicação da depreciação (43,35% ou 30,61%), e então a parcela da franquia (20%), se ainda assim seria devido algum valor à Requerente, pela Requerida.

25. Realizando os cálculos nos dois cenários de depreciação, tem-se o que segue:

Tabela 2 - Cálculo dos cenários de aplicação das depreciações

Valor obtido da pericia nº 0471107-12.2015.8.19.0001	Depreciação	Valor após depreciação	Franquia	Valor após franquia	Valor pago no sinistro	Valor residual
R\$ 980.075,53	43,35%	R\$ 555.212,79	20,00%	R\$ 444.170,23	R\$ 535.637,19	R\$ 91.466,96
R\$ 980.075,53	30,61%	R\$ 680.074,41	20,00%	R\$ 544.059,53	R\$ 535.637,19	R\$ 8.422,34

Laudo de Engenharia, fl. 1665

Contudo, quanto ao excesso de cobrança, o questionamento resta prejudicado, por ser uma questão de Mérito.



10.1 Conforme fls.1667/1668, o Laudo de Engenharia comprova que “o valor encontrado pelo il. Perito no processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001 é correspondente a dezembro de 2015”. Pelo exposto, queira o nobre perito informar qual é o valor nominal do excesso de cobrança da presente lide a valores de dezembro de 2015, considerando os dois cálculos de valores de indenização resultantes de percentuais diferentes de depreciação às fls.1665 dos autos (30,61% e 43,35%)?

Resposta: Quanto ao excesso de cobrança, o questionamento resta prejudicado por ser questão de mérito.

10.2 Restou provado que a parte autora requer benfeitorias em seu imóvel locado após o sinistro, ao invés de somente pleitear o suficiente para reconstruir e restabelecer as características deste? Defina a depreciação sob a ótica contábil.

Resposta: Após análise dos documentos acostados aos autos, a perícia constatou apenas o pleito de reconstrução e reestabelecimento do imóvel objeto da lide.

Cumpre-nos esclarecer que o imóvel vitimado pelo sinistro era locado pela Autora, sendo seu proprietário o Sr. Elias Bines, conforme contrato de locação em anexo (doc. 3). Assim sendo, o contrato restou resolvido quando do incêndio, inobstante a obrigação da seguradora Rê em fazer valer a apólice pactuada para: **RECONSTRUIR A LOJA, REEMBOLSAR O ESTOQUE AVARIADO E COBERTURA DE RESPONSABILIDADE CIVIL.**

Inicial – fl.. 4

Com relação ao conceito de depreciação, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, no Pronunciamento Técnico 27 – Ativo Imobilizado, a define como:

“Depreciação é a alocação sistemática do valor depreciável de um ativo ao longo da sua vida útil.”

Em outros termos, a depreciação é a redução do valor dos bens pelo desgaste ou perda de utilidade por uso, ação da natureza ou por tornar-se obsoleto.



Quesito 11 - Respeitando estritamente ambos, tanto o pedido inicial e a Decisão Judicial que deferiu a sua perícia, considerando o valor de reconstrução calculado pelo perito judicial do processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001, descontando da taxa de franquia de 20% e com a aplicação de 43,35% de depreciação, queira o nobre expert calcular o valor que a autora requer em excesso, na presente lide, para reconstrução do imóvel da Rua da Alfândega 329, atualizando-o com a incidência da UFIR-RJ e com juros moratórios legais a partir da data de citação da presente lide.

Resposta: Quanto ao excesso de cobrança, o questionamento resta prejudicado por ser questão de mérito.

Quesito 12 - Informar se o valor nominal para reconstrução do imóvel que serviu de base para o acordo realizado na Execução Provisória (processo nº 0028250- 74.2019.0001 em 31/07/2019) perfazia o montante de R\$ 980.075,83 (novecentos e oitenta mil, setenta e cinco reais e oitenta e três centavos) conforme fls.824 do processo nº0471107-12.2015.8.19.0001.

Resposta: Resposta positiva ao quesito. Mediante a análise da fl. 824 do processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001, verificou-se que o valor nominal do imóvel, em 07/05/2015, era de R\$ 980.075,83 (novecentos e oitenta mil, setenta e cinco reais e oitenta e três centavos).



Calculus :: Correção e Atualização Monetária

JOSE SELIM KHALILI SOCIEDADE INDIVIDUAL DE
ADVOGACIA

824

25/01/2019 21:07:36

Empresa: _____ Pág.: 001

Processo: NOVO ELIAS BINES Requerente: _____

Ação: _____ Adv do Reqte: _____

Secretaria: _____ Requerido: _____

Adv do Reqd: _____

1º Cálculo a partir 07/05/2015 até data citação 11/01/2016

Juros Legais de 0,50 % antes de 10/01/2003 até 1,00 % depois de 10/01/2003
Incidência dos juros: ao mês Cálculo atualizado até 11/01/2016

PRINCIPAL

Tipos de Juros e Regras

Data Inicial	Correção (07/05/2015)	980.075,52 R\$
Saldo		980.075,52 R\$
Correção Monetária	15,20 %	81.552,89 R\$
Juros Legais	0,50 % e 1,00 % ao mês / 240 dias	5,00 R\$

824

Valor nominal do imóvel, fl. 824 do processo nº 0471107-12.2015.8.19.0001

Quesito 13 - Informar se os três meses de aluguéis subsequentes à data do incêndio (07 de maio de 2015) restaram pagos à autora? Confirmar se foram líquidos dos impostos.

Resposta: A resposta é positiva ao quesito, visto que os aludidos aluguéis foram pagos, conforme recibos de fls. 604/605 reproduzidos a seguir:



RECIBO DE PAGAMENTO DE ALUGUEL

PARCO PAPERARIA LTDA
Rua de S. Domingos, 337 e 334 - Copacabana - RJ

ALUGUEL	ADICIONAIS	TAXAS DE USO	IMP	COMISSÃO	SEMESTRE
R\$ 800,00				JUN/JUL 2015	05.07.2015
			R\$ 800,00	IMPOSTO	TOTAL A PAGAR
					R\$ 800,00

Empresário de Copacabana Comércio Ltda

RECIBO DE PAGAMENTO DE ALUGUEL
R\$ 800,00
05.07.2015

05.08.2015
RECIBO DE PAGAMENTO DE ALUGUEL
R\$ 800,00
05.07.2015

RECIBO DE PAGAMENTO DE ALUGUEL

PARCO PAPERARIA LTDA
Rua de S. Domingos, 337 e 334 - Copacabana - RJ

ALUGUEL	ADICIONAIS	TAXAS DE USO	IMP	COMISSÃO	SEMESTRE
R\$ 800,00				JUN/JUL 2015	05.07.2015
			R\$ 800,00	IMPOSTO	TOTAL A PAGAR
					R\$ 800,00

Empresário de Copacabana Comércio Ltda

RECIBO DE PAGAMENTO DE ALUGUEL
R\$ 800,00
05.07.2015

05.08.2015
RECIBO DE PAGAMENTO DE ALUGUEL
R\$ 800,00
05.07.2015

RECIBO DE PAGAMENTO DE ALUGUEL

PARCO PAPERARIA LTDA
Rua de S. Domingos, 337 e 334 - Copacabana - RJ

ALUGUEL	ADICIONAIS	TAXAS DE USO	IMP	COMISSÃO	SEMESTRE
R\$ 800,00				AGOSTO/SETE	05.08.2015
			R\$ 800,00	IMPOSTO	TOTAL A PAGAR
					R\$ 800,00

Empresário de Copacabana Comércio Ltda

RECIBO DE PAGAMENTO DE ALUGUEL
R\$ 800,00
05.08.2015

05.08.2015
RECIBO DE PAGAMENTO DE ALUGUEL
R\$ 800,00
05.08.2015



Quesito 14 - Queira o nobre expert, considerar nos seus cálculos de aferição dos valores a receber pela seguradora, os seguintes depósitos judiciais, remunerando-os pela conta judicial:

Fls.	Data	Valores
1097	20/01/2022	R\$ 1.282.584,69
1187	11/03/2020	R\$ 230.000,00
1247	23/07/2020	R\$ 460.000,00
1335	01/10/2020	R\$ 345.000,00
1393	11/11/2020	R\$ 239.991,41
1535	14/01/2021	R\$ 118.330,47
1538	08/04/2021	R\$ 354.991,41

Resposta: Favor reportar-se ao item 6 do presente Laudo Pericial, sendo importante ressaltar que o depósito elencado pela Ré de fl. 1097 está com a data errada. O depósito data de 20/01/2020.

Também foram considerados nos cálculos periciais, somente os levantamentos (recebimento) pela PARCO, abaixo relacionados.

Folha do processo (index)	Valor (em R\$)	Data mandado de pagamento	Valor efetivamente recebido (em R\$)	Data do efetivo recebimento
1165	1.287.393,84	03/03/2020	1.287.473,35	05/03/2020
1197	231.104,19	15/05/2020	231.130,54	18/05/2020
1301	460.000,00	23/09/2020	461.303,05	05/10/2020
1357	345.000,00	22/10/2020	345.339,26	30/10/2020
1414	239.991,41	11/01/2021	240.541,18	13/01/2021
Total (valores históricos)	2.563.489,44		2.565.787,38	



9. ENCERRAMENTO

Assim sendo, considerando o relatório acerca da lide em tela e a resposta aos 17 (dezessete) quesitos elaborados pela parte Autora, bem como as respostas aos 14 (quatorze) quesitos elaborados pela Ré, encerra-se o presente laudo pericial com 52 (cinquenta e duas) laudas, todas digitadas e eletronicamente disponibilizadas.

Este Perito coloca-se a disposição de V.Exa. e das Partes para qualquer esclarecimento, que por ventura se mostre necessário.

Como encerramento, requer a juntada do presente Laudo Pericial aos autos, para que este produza seus devidos efeitos de Direito.

Rio de Janeiro (RJ), 02 de abril de 2024.

Leonardo Ferreira | Perito do Juízo

**Perito Contábil, Grafotécnico e Documentoscopia, Avaliação de Bens e Imóveis
(Avaliador), Administrador Judicial e Extra Judicial**

CRC RJ-126234/O-9; CRECI RJ-069860/O-7;

SEJUD nº 11.550