

MERITÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PIRACICABA

Processo: 1006196-52.2015.8.26.0451

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE - ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060044470-3 - ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO N.º 3.042, MEMBRO TITULAR DO IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - N.º 347, PERITO JUDICIAL NOMEADO E DEVIDAMENTE COMPROMISSADO NOS AUTOS - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIE DE CONTRATOS - "REQUERENTE" : NEW TRADE FOMENTO MERCANTIL LTDA "REQUERIDA": TOFER ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA e outros, tendo elaborado e entregue em Cartório o Laudo que lhe competia, vem respeitosamente perante **Vossa Excelência**, solicitar o levantamento dos seus Honorários Arbitrados e depositados.

Nestes Termos

P. Deferimento

Piracicaba, 23 de janeiro de 2017



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE

Engenheiro Civil

Membro Titular IBAPE

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495

MERITISSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA QUARTA VARA CIVEL DA
COMARCA DE PIRACICABA

Processo: 1006196-52.2015.8.26.0451

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE - ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060044470-3 - ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO N.º 3.042, MEMBRO TITULAR DO IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - N.º 347, PERITO JUDICIAL NOMEADO E DEVIDAMENTE COMPROMISSADO NOS AUTOS - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIE DE CONTRATOS - "REQUERENTE" : NEW TRADE FOMENTO MERCANTIL LTDA "REQUERIDA": TOFER ENGENHARIA COMÉRCIO E INDUSTRIA LTDA e outros, APÓS DILIGÊNCIAS E VISTORIAS - ENTREVISTAS E PESQUISAS - ANÁLISES E ESTUDOS - VEM APRESENTAR O RESULTADO DE SEU TRABALHO CONSUBSTANCIADO NO SEGUINTE:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



SÍNTESE DO FEITO

NATUREZA : AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE : NEW TRADE FOMENTO MERCANTIL LTDA

REQUERIDOS : TOFER ENGENHARIA COMÉRCIO E INDUSTRIA LTDA
e outros

PROCESSO : 1006196-52.2015.8.26 0451

PERITO DO JUÍZO : Eng. Miguel Bedran Helou Kraide

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II - CONCEITOS BÁSICOS

III - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO

IV - DA AVALIAÇÃO

IV.1 - Métodos Adotados

IV.2 - Conceitos Gerais

IV.3 - Pesquisas de Valores Imobiliários

IV.4 - Cálculo do Valor do Terreno

IV.5 - Cálculo do Valor das Construções

IV.6 - Cálculo do Valor Final do Imóvel

Cálculo do Valor Final do Imóvel

IV - ENCERRAMENTO

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



II- CONCEITOS BÁSICOS

No transcorrer deste trabalho, serão utilizados os critérios evidenciados nas "Normas para Avaliações" adotados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, do qual este signatário é Membro Titular.

Valor de mercado: é o valor pelo qual se realizaria uma transação de venda e compra espontaneamente entre as partes desejosas mas não obrigadas, ambas perfeitamente conhecedoras dos bens em avaliação e do mercado, como bem explica o Engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em sua tese apresentada no 1 Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações, assim resumindo na parte referente a noção de valor e preço:

"Evidentemente, não pode haver uma definição precisa de que seja valor, eis que é ele resultante de muitos fatores, na maior parte das vezes de origem psicológica. Fundamentalmente, porém, é ele dado por venda feita entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades econômicas da coisa negociada".

Entre as inúmeras espécies de valor - valor estimativo, valor para alguém, valor histórico, valor de mercado, Tc - interessa em avaliação o valor de mercado, que é admitido como o que resulta da livre ação da lei da oferta e da procura.

A tradução em dinheiro, do valor , é o preço.

Aos terrenos, o preço é fixado em relação aos dados disponíveis de ofertas e de transações, ai se incluindo também a capacidade do terreno em receber construções, que é o seu fim fundamental.

Vejamos agora alguns conceitos importantes e definições encontradas na Norma Brasileira nº 502 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

Avaliação : É a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre um imóvel.

Lote : É uma porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitado de imediato, para fins urbanos.

Método Comparativo: É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Benfeitoria: É qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, fratura, dano ou modificação.

Vistoria: É, para fins desta Norma e exame circunstanciado, a consequente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação.

III - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO : RUA LÁZARO GOMES DA CRUZ N° 1000 - BAIRRO DOIS CÓRREGOS - PIRACICABA/SP.

Conforme AUTO DE PENHORA E DEPOSITO às fls.406 dos autos tem-se:

"Um terreno situado no Bairro Dois Córregos, em Piracicaba, com a área de 15.034,50 metros quadrados, e que assim se descreve :
 " Começa num ponto situado nas divisas com terreno permutado com José Ozores e segue em reta a distância de cento e dezessete metros (117,00 m), confrontando com o sítio Cláudia de propriedade de Cláudia Ghibal e outros, aí deflete à esquerda e segue em reta cento e vinte e oito metros e cinquenta centímetros (128,50m), confrontando com Ivo André Guibal ou sucessores e com os próprios permutantes. Aí deflete à esquerda e segue cento e dezessete metros (117,00m), confrontando com Virginio Cláudio e Caio Paes de Barros. Aí deflete à esquerda e segue cento e vinte e oito metros e cinquenta centímetros (128,50m), confrontando com o remanescente do imóvel e com o terreno permutado com José Ozores, até atingir o ponto de partida, fechando o perímetro, sendo que esse terreno tem acesso à estrada Municipal de Piracicaba - Dois Córregos, através de um caminho que se localiza nas divisas com o Sítio Cláudia, cujo caminho será usado pela firma Obra S.A. - Projetos e Construções , para ter acesso ao terreno ora permutado." Objeto da Matrícula n° 9824 do 2° CRI de Piracicaba."

No terreno avaliando foram edificadas construção com características comercial contendo :

BARRACÕES EXISTENTES

- **COBERTURA SETOR DE ARMAÇÃO** : com área construída de aproximadamente 1.000,00 m²

Trata-se de Barracão com pilares em concreto armado e cobertura com estrutura metálica; aberto, piso parcial cimentado

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



- **BARRACÃO DE OFICINA E ALMOXARIFADO** : com área construída de aproximadamente 994,50 m²

Trata-se de Barracão com pilares em estrutura metálica e cobertura em estrutura metálica parcialmente fechado em alvenaria de blocos de concreto em aproximadamente 500,00 m²; piso totalmente em concreto armado; parcialmente com 2 pavimentos de escritório.

- **BARRACÃO DE CARPINTARIA E ALMOXARIFADO** : com área construída de 720,00 m².

Trata-se de Barracão com pilares em estrutura metálica e cobertura em estrutura metálica; piso cimentado; parcialmente com 2 pavimentos de escritório.

- **SIMPLES COBERTURA EM ESTRUTURA METÁLICA ABRANGENDO TANQUES DE COMBUSTIVEL** : com área de cobertura de aproximadamente 70,00 m²
- **SIMPLES COBERTURA PARA ESTACIONAMENTO** : com área cobertura de aproximadamente 167,00 m² com piso em paralelepípedo

OBSERVAÇÕES:

1 - O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, como setor 15, quadra 0053, lote 0418, sub-lote 0000, Código C.P.D. n° 880887.

2 - O local conta com todos os melhoramentos públicos urbanos;

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



IV. - DA AVALIAÇÃO

IV.1 - Métodos Adotados

IV.1.A - Método Comparativo de Dados de Mercado para Apuração do Valor do Terreno.

IV.1B - Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - VERSÃO 2006 - Para Cálculo do Valor das Edificações.

IV.2 - Conceitos Gerais

Embora não pretendendo enveredar pelo campo de definições abstratas, não podemos deixar de examinar, mesmo superficialmente, a conceituação básica, indispensável ao nosso mútuo entendimento e que nos permitirá atingir nossa finalidade. De modo muito simples, mesmo pecando quanto ao rigor, podemos dizer que : "avaliar é medir o valor". O valor é uma grandeza e como tal, suscetível de ser medido. Por sua vez, "medir é comparar". Daí inferimos que a avaliação é a determinação do valor de uma coisa, obtido por comparação com outras semelhantes.

Alfred D. Bernad diz : "O valor do pão se expressa em necessidade, o valor do diamante resplandecente se traduz em desejo, o valor de uma propriedade imobiliária é, em geral, a expressão de ambos os conceitos". Ele mesmo define o valor como "a expressão de uma necessidade, de um desejo ou de um capricho". George L. Shmutz define o valor como a "relação entre um desejo exterior e uma pessoa que o deseja".

A primeira Convenção Panamericana de Avaliação realizada em Lima, Peru, adotou em sua resolução nº 20:

- 1º - Que o valor de um imóvel, em dado momento, é único quaisquer que sejam os fins para os quais é avaliado.
- 2º - Este valor é ideal e o objeto de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele.
- 3º - O grau de aproximação de uma avaliação é função direta da finalidade para a qual é efetuado, seja tributário, hipotecário, comercial ou judicial.

O valor da propriedade é único para aquele instante. Não importa que o interessado venda por mais ou menos. A diferença da habilidade para comerciar entre os dois interessados poderá determinar vantagem de um sobre o outro, mas isto nada tem a ver com o valor real do imóvel. Se ambos tivessem a mesma habilidade, o valor do acordo, por certo estaria muito próximo do real. As "Normas para Avaliações de Imóveis" - do IBAPE define o conceito de valor como sendo o "valor pelo qual se realizaria uma transação de compra entre as partes desejosas, mas não obrigadas

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



a transacionar, ambas perfeitas conhecedoras do imóvel e do mercado, e admitindo prazo razoável para se encontrarem”.

O Engenheiro Murilo Pessoa, em seu artigo “Técnica de elaboração de laudos e fontes de informações para o avaliador”, diz o seguinte:

“...os critérios, técnicas e fórmulas de avaliações e perícias vem sendo estudadas e testadas desde longa data em uma pesquisa intensiva e permanente e continuamente aperfeiçoada a metodologia empregada. Os fundamentos das técnicas de avaliações e perícias estão de certo modo sedimentado, havendo discrepâncias quanto ao melhor resultado dos diferentes processos, métodos ou sistemas; para casos típicos atualmente não fazem mais sentido os debates já ultrapassados na prática e portanto estas dúvidas não devem aparecer no confronto dos laudos sobre um mesmo objeto.

É do conhecimento geral que a avaliação imobiliária não é uma ciência exata; não possui fórmulas matemáticas pelas quais se possa dizer do exato valor de cada imóvel naquele instante; para cada imóvel um estudo, um critério a observar, um método, a avaliação imobiliária baseia-se em fatos, acontecimentos, que determinam para cada momento um certo valor para o imóvel influenciando em seu resultado final. Os métodos como o de comparação com os valores de mercado (lei da oferta e da procura), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade são os que mais se aproximam da realidade dos fatos, e também os que mais são utilizados pelos criteriosos peritos-avaliadores, nas diversas circunstâncias apresentadas. Cabe então, exatamente a esses técnicos após as necessárias buscas, exames, pesquisas, coletas, etc., coordenar os elementos e dados encontrados, estudando-os, analisando-os, comparando-os, para então chegarem a conclusão final do valor compatível para o imóvel em estudo, para aquele momento; sua prática, sua vivência, sua sensibilidade e seus conhecimentos indicarão por diferentes meios como chegar ao valor real da coisa e avaliar com um final satisfatório”.

DOS ANAIS DO I CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES EXTRAI-SE:

Pesquisa de valores

A pesquisa para determinação do valor básico unitário a ser adotado na avaliação de um terreno deve conter, preferivelmente, elementos da mesma região geo-econômica.

Fonte de informações

Há diversas fontes de informações as quais se pode recorrer para elaboração de uma pesquisa de valores correta, adotaremos nesta avaliação pesquisa junto a conceituadas Organizações Imobiliárias e junto à anúncios classificados.

ANÚNCIOS E OFERTAS

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Os elementos extraídos de anúncios e ofertas, de um modo geral, fornecem ao avaliador uma base correta e segura para a adoção do preço básico unitário, pois os mesmos refletem com bastante aproximação as reais tendências do mercado. Tais ofertas são encontráveis:

- nos jornais, em geral em forma de anúncios classificados;
- nas organizações imobiliárias;
- junto a prepostos, no próprio local da oferta.

IV.3- PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS

Critérios de Seleção e Tratamentos de Dados

Seleção: Para seleção de dados procurou-se obter elementos referentes a mesma região geo-econômica.

Valor à Vista: Deságio de 10% nas ofertas para compensar a elasticidade natural das mesmas.

Fator de Transposição—Ftr

Quando se transpõe um certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator de transposição, determinado pela relação:

$$Ftr = la / lp$$

onde:

Ftr = fator de transposição

la = índice do local avaliando

lp = índice do local do elemento pesquisado

Também do Livro de autoria do Engenheiro José Fiker - avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos - Editora Pini - extrai-se o seguinte ensinamento sobre cálculo de Fator de Transposição: "As normas em geral recomendam evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local".

$$0,5 Ip < Ia < 1,5 Ip$$

Média Saneada

Calculados os resultados homogeneizados de todos os elementos da pesquisa, extrai-se a sua média aritmética, a qual, para verificação, aplica-se a média saneada obtida

através do descarte dos elementos que se afastam mais de 30% da média aritmética, para mais ou para menos.

Eis o resultados obtidos em nossa pesquisa junto a conceituadas Organizações Imobiliárias, considerando-se:

F.O.	= FATOR OFERTA
F.T.	= FATOR TRANSPOSIÇÃO
V.H.	= VALOR HOMOGENEIZADO

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



1)Local : Bairro Dois Córregos-próximo a Igreja - Piracicaba/SP
 - cod AR 0006
 Fonte : www.vivareal.com.br
 Anunciante: Veneziano Consultoria de Imóveis
 Data : 16/01/20017
 Fone : (19) 3301-2500
 Valor : R\$ 7.500.000,00
 Área : 15.000,00 m2
 F.O. : 0,90
 F.T. : 0,60
 V.H. : R\$ 270,00 / m2

2)Local : Bairro Dois Córregos / junto à Rodovia do Açucar
 frente para a Marginal- Piracicaba/SP - cod AR0016
 Fonte : www.vivareal.com.br
 Anunciante: Up Imobiliária
 Data : 16/01/2017
 Fone : (19) 3301-1111
 Valor : R\$ 17.850.000,00
 Área : 51.000,00 m2
 F.O. : 0,90
 F.T. : 0.80
 V.H. : R\$ 252,00 / m2

3)Local : Avenida Dois Córregos entre Prof José da Luz Filho
 e Rua 1- Piracicaba/SP - cod AR 0013
 Fonte : www.vivareal.com.br
 Anunciante: Dutras Negócios Imobiliários
 Data : 16/01/2017
 Fone : (19) 2532-3232
 Valor : R\$ 21.000.000,00
 Área : 45.050,00 m2
 F.O. : 0,90
 F.T. : 0,60
 V.H. : R\$ 251,72 / m2

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



4)Local : Bairro Dois Córregos - junto a Rodovia do Açucar -
 frente para a Marginal - Piracicaba/SP - cod 5292
 Fonte : www.vivareal.com.br
 Anunciante: Acácia Negócios Imobiliários
 Data : 16/01/2017
 Fone : (19) 3433-9559
 Valor : R\$ 11.500.000,00
 Área : 32.740,00 m2
 F.O. : 0,90
 F.T. : 0,80
 V.H. : R\$ 252,80 / m2

5)Local : Bairro Dois Córregos junto à Rodovia do Açucar -
 frente para a Marginal - Piracicaba/SP - cod AR0004
 Fonte : www.vivareal.com.br
 Anunciante: Duo Imóveis
 Data : 16/01/2017
 Fone : (19)2533-3333
 Valor : R\$ 5.500.000,00
 Área : 13.000,00 m2
 F.O. : 0,90
 F.T. : 0,80
 V.H. : R\$ 304,61 / m2

Com estes números chega-se a média aritmética m:

1) = R\$ 270,00 / m2
 2) = R\$ 252,00 / m2
 3) = R\$ 251,72 / m2
 4) = R\$ 252,80 / m2
 5) = R\$ 304,61 / m2
 R\$ 1.331,13 / m2

$$m = \frac{\text{R\$ } 1.331,13 / \text{m}^2}{5} = \text{R\$ } 265,22 / \text{m}^2$$

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



O intervalo de confiança está situado entre os valores 30% para mais ou para menos, ou seja:

$$\begin{aligned} \text{R\$ } 265,22 / \text{ m}^2 \times 0,7 &= \text{R\$ } 185,68 / \text{ m}^2 \\ \text{R\$ } 265,22 / \text{ m}^2 \times 1,3 &= \text{R\$ } 344,78 / \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de **R\$ 265,22 / m²**, representa o valor médio do metro quadrado de terreno na região avaliada, considerando o imóvel em estudo.

IV.4 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - VT

$$\text{VT} = 15.034,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 265,22 / \text{ m}^2$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 3.987.450,00$$

(três milhões novecentos e oitenta e sete mil e quatrocentos e cinquenta reais)

IV.5 - CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO - VC

Do Trabalho elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 - revista conforme tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" publicada pelo IBAPE / SP em Nov/2006, com atualização para base R8N a partir de 01/03/2007, obtém-se a Classificação e Unitário para as edificações em apreço, enquadrando-se as mesmas em :

COBERTURA SETOR DE ARMAÇÃO : - VCB1

Com área construída, de aproximadamente 1.000,00 m²; trata-se de Barracão com pilares em concreto armado e cobertura em estrutura metálica, aberto, piso parcialmente cimentado.

Classe 3 - Comercial, Grupo 3.1.3 - , Cobertura Padrão Superior , onde o Valor Unitário em seu intervalo de valores é calculado como sendo 0,600 de R8N, resultando no Valor Homogeneizado igual a 0,600 x R\$ 1.295,25 ./ m² = **R\$ 777,13 / m²**

O Custo Unitário Básico elaborado mensalmente pelo SINDUSCON-SP - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Paulo, estabelece para dezembro/2016, para **R8N**, o valor de **R\$ 1.295,25 / m²**.

Cálculo da depreciação:

d = fator de adequação a idade e ao estado de conservação

$$d = R + K \times (1-R)$$

R = Coeficiente residucial correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de ROSS/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de 10 anos.

Vida Referencial : Ir = 30 anos

$$\text{Idade em \% da vida referencial} = 10/30 = 33 \%$$

$$\text{Resulta } K = 0,753$$

$$d = 0,20 + 0,753 \times (1 - 0,20) = 0,80$$

Assim resulta o seguinte cálculo:

$$\text{VCB1} = \text{Área da construção} \times \text{Custo/m}^2 \times \text{Depreciação}$$

$$\text{VCB1} = 1.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 777,13/\text{m}^2 \times 0,80$$

$$\text{VCB1} = \text{R\$ } 621.700,00$$

(seiscentos e vinte e um mil e setecentos reais)

BARRAÇÃO DE OFICINA E AMOXARIFADO : - VCB2 -

Com área construída de aproximadamente 994,50 m², trata-se de Barracão com pilares em estrutura metálica e cobertura em estrutura metálica parcialmente fechado em alvenaria de blocos de concreto em aproximadamente 500,00 m²; piso totalmente em concreto armado; parcialmente com 2 pavimentos de escritório.

Classe 2 - Comercial, Grupo 2.2 - Barracão Padrão Simples, onde o Valor Unitário em seu intervalo de valores é calculado como sendo 0,726 de R8N, resultando no Valor Homogeneizado igual a 0,726 x R\$ 1.295,25 ./ m² = **R\$ 940,35 / m²**

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



O Custo Unitário Básico elaborado mensalmente pelo SINDUSCON-SP - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, estabelece para dezembro/2016, para **R8N**, o valor de **R\$ 1.295,25 / m2**.

Cálculo da depreciação:

d = fator de adequação a idade e ao estado de conservação

$$d = R + K \times (1-R)$$

R = Coeficiente residuacional correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de ROSS/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de 20 anos.

Vida Referencial : Ir = 60 anos

$$\text{Idade em \% da vida referencial} = 20/60 = 33 \%$$

$$\text{Resulta } K = 0,753$$

$$d = 0,20 + 0,753 \times (1 - 0,20) = 0,80$$

Assim resulta o seguinte cálculo:

$$\text{VCB2} = \text{Área da construção} \times \text{Custo/m2} \times \text{Depreciação}$$

$$\text{VCB2} = 994,50 \text{ m2} \times \text{R\$ } 940,35 \text{ /m2} \times 0,80$$

$$\text{VCB2} = \text{R\$ } 935.178,00$$

(novecentos e trinta e cinco mil cento e setenta e oito reais)

BARRAÇÃO DE CARPINTARIA E AMOXARIFADO : - VCB3

Com área construída de aproximadamente 720,00 m²; trata-se de Barracão com pilares em estrutura metálica e cobertura em estrutura metálica; piso cimentado; parcialmente com 2 pavimentos de escritório

Classe 2 - Comercial, Grupo 2.2 - Barracão Padrão Simples, onde o Valor Unitário em seu intervalo de valores é calculado

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



como sendo 0,700 de R8N, resultando no Valor Homogeneizado igual a $0,700 \times R\$ 1.295,25 \text{ ./ m}^2 = \mathbf{R\$ 906,51/ m^2}$

O Custo Unitário Básico elaborado mensalmente pelo SINDUSCON-SP - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, estabelece para dezembro/2016, para **R8N**, o valor de **R\$ 1.295,25 / m²**.

Cálculo da depreciação:

d = fator de adequação a idade e ao estado de conservação

$$d = R + K \times (1-R)$$

R = Coeficiente residucial correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de ROSS/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de 20 anos.

Vida Referencial : Ir = 60 anos

$$\text{Idade em \% da vida referencial} = 20/60 = 33\%$$

Resulta K = 0,753

$$d = 0,20 + 0,753 \times (1 - 0,20) = 0,80$$

Assim resulta o seguinte cálculo:

$$\text{VCB3} = \text{Área da construção} \times \text{Custo/m}^2 \times \text{Depreciação}$$

$$\text{VCB3} = 720,00 \text{ m}^2 \times R\$ 906,51 \text{ /m}^2 \times 0,80$$

$$\mathbf{\text{VCB3} = R\$.522.149,00}$$

(quinhentos e vinte e dois mil cento e quarenta e nove reais)

SIMPLES COBERTURA EM ESTRUTURA METÁLICA ABTANGENDO TANQUES DE COMBUSTÍVEL - VCC1

Com área de cobertura de aproximadamente 70,00 m²

Classe 3 - Comercial, Grupo 3.1 - Cobertura Padrão Médio, onde o Valor Unitário em seu intervalo de valores é calculado

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



como sendo 0,246 de R8N, resultando no Valor Homogeneizado igual a $0,246 \times R\$ 1.295,25 \text{ ./ m}^2 = R\$ 318,49 \text{ / m}^2$

O Custo Unitário Básico elaborado mensalmente pelo SINDUSCON-SP - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, estabelece para dezembro/2016, para **R8N**, o valor de **R\$ 1.295,25 / m2**.

Cálculo da depreciação:

d = fator de adequação a idade e ao estado de conservação

$$d = R + K \times (1-R)$$

R = Coeficiente residucial correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de ROSS/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de 10 anos.

Vida Referencial : Ir = 20 anos

$$\text{Idade em \% da vida referencial} = 10/20 = 50 \%$$

$$\text{Resulta } K = 0,609$$

$$d = 0,20 + 0,609 \times (1 - 0,20) = .0,687$$

Assim resulta o seguinte cálculo:

$$VCC1 = \text{Área da construção} \times \text{Custo/m}^2 \times \text{Depreciação}$$

$$VCC1 = 70,00 \text{ m}^2 \times R\$ 318,49 \text{ /m}^2 \times 0,687$$

$$VCC1 = R\$.15.316,00$$

(quinze mil trezentos e dezesseis reais)

SIMPLES COBERTURA EM ESTRUTURA METÁLICA - VCC2

Com área de cobertura de aproximadamente 167,00 m² com piso em paralelepipedo

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVANA FONSECA SESSO, liberado nos autos em 06/02/2017 às 14:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006196-52.2015.8.26.0451 e código 1F4E8FF.

Classe 3 - Comercial, Grupo 3.1 - Cobertura Padrão Simples, onde o Valor Unitário em seu intervalo de valores é calculado como sendo 0,120 de R8N, resultando no Valor Homogeneizado igual a $0,120 \times R\$ 1.295,25 ./ m^2 = R\$ 155,58/ m^2$

O Custo Unitário Básico elaborado mensalmente pelo SINDUSCON-SP - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, estabelece para dezembro/2016, para **R8N**, o valor de **R\$ 1.295,25 / m²**.

Cálculo da depreciação:

d = fator de adequação a idade e ao estado de conservação

$$d = R + K \times (1-R)$$

R = Coeficiente residuacional correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de ROSS/Heidecke (regular - item c) e idade aparente de 10 anos.

Vida Referencial : Ir = 20 anos

$$\text{Idade em \% da vida referencial} = 10/20 = 50\%$$

$$\text{Resulta } K = 0,609 \dots \dots$$

$$d = 0,20 + 0,609 \times (1 - 0,20) = 0,687$$

Assim resulta o seguinte cálculo:

$$\text{VCC2} = \text{Área da construção} \times \text{Custo/m}^2 \times \text{Depreciação}$$

$$\text{VCC2} = 167,00 \text{ m}^2 \times R\$ 155,58 /\text{m}^2 \times 0,687$$

$$\text{VCC2} = R\$.17.849,00$$

(dezessete mil oitocentos e quarenta e nove reais)

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



SOMATÓRIA DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES - VC

$$VC = VCB1 + VCB2 + VCB3 + VCC1 + VCC2$$

$$VC = R\$ 621.700,00 + R\$ 935.178,00 + R\$ 522.149,00 \\ + R\$ 15.316,00 + R\$ 17.849,00$$

$$VC = R\$ 2.112.192,00$$

(dois milhões cento e doze mil cento e noventa e dois reais)

**IV.6 - CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO À
RUA LÁZARO GOMES DA CRUZ N° 1000 - BAIRRO DOIS CÓRREGOS -
PIRACICABA - S.P. - VF**

$$VF = \text{Valor do terreno} + \text{Valor da construção}$$

$$VF = VT + VC$$

$$VF = R\$ 3.987.450,00 + R\$ 2.112.192,00$$

$$\mathbf{VF = R\$6.099.642,00}$$

(seis milhões noventa e nove mil seiscentos e quarenta e dois reais)

OBSERVAÇÃO: VALOR VÁLIDO PARA JANEIRO DE 2017

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



VI- ENCERRAMENTO

VI.1 - Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente Laudo que é composto de 37(trinta e sete) folhas digitalizadas e impressas de um único lado, Anexo 01 - Croqui da localização do imóvel avaliando, estando todas estas peças devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo Perito.

VI.2 - Este Perito se coloca ao inteiro dispor de **Vossa Excelência** para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Piracicaba, 23 de janeiro de 2.017



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE
Engenheiro Civil
Membro Titular do IBAPE

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVANA FONSECA SESCO, liberado nos autos em 06/02/2017 às 14:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006196-52.2015.8.26.0451 e código 1F4E8FF.