

00190.00009 02005.708009 00032.727182 2 63980000012750

Atividade: Consultoria
Atividade: 7.9500000-6Data Emissão:
14/04/2015Assinatura:
14/04/2015

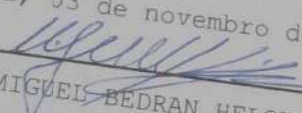
MERITÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE PIRACICABA.

PROCESSO: 0006427-96.2015.8.26.0451
ORDEM : 685/15

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE - ENGENHEIRO CIVIL - CREA:
060044470-3 - ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO Nº 3.042,
MEMBRO TITULAR DO IBAPE- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - Nº 347, PERITO JUDICIAL NOMEADO E
DEVIDAMENTE COMPROMISSADO NOS AUTOS - AÇÃO DE CARTA
PRECATÓRIA CÍVEL - CONSTRUÇÃO/PENHORA/AVALIAÇÃO - PROCESSO:
0006427-96.2015.8.26.0451 -, "REQUERENTE": DEBORA FORNAZIERO
SUZIGAN, "REQUERIDO": SIDNEI MIGUEL CHIODI 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, 03 de novembro de 2015


MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE
Engenheiro Civil
Membro Titular IBAPE.

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP.
FONES : (19) 3301-7494 / 3301-7495



298
1 49
MERITÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA
DE PIRACICABA.

PROCESSO: 0006427-96.2015.8.26.0451

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE - ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 060044470-3 - ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO Nº 3.042, MEMBRO TITULAR DO IBAPE- INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - Nº 347, PERITO JUDICIAL NOMEADO E DEVIDAMENTE COMPROMISSADO NOS AUTOS - AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - CONSTRIÇÃO/PENHORA/AVALIAÇÃO - PROCESSO: 0006427-96.2015.8.26.0451 -, "REQUERENTE": DEBORA FORNAZIERO SUZIGAN, "REQUERIDO": SIDNEI MIGUEL CHIODI, 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 Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



I - SÍNTESE DO FEITO

2

299

NATUREZA : AÇÃO - CARTA PRECATÓRIA CÍVEL
 REQUERENTE : DEBORA FORNAZIERO SUZIGAN
 REQUERIDOS : SIDNEI MIGUEL CHIODI
 PROCESSO : 0006427-96.2015.8.26.0451
 PERITO DO JUÍZO : Eng. Miguel Bedran Helou Kraide
 AUXILIAR TÉCNICO: Arq. Antonio José Lásaro Aprilanti

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -
 RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP
 FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A avaliação em tela deverá ter as seguintes finalidades principais:

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 da Construção

IV.6 - Cálculo do Valor Final do Imóvel

V - ENCERRAMENTO

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

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



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 em 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, aí 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.

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 DOS IMÓVEIS AVALIANDO

IMÓVEL 1 - Rua Francisco de Souza nº 1.534

IMÓVEL 2 - Rua Dona Santana nº 638, e,

IMÓVEL 3 - Lote de terreno no Loteamento Gran Park.

IMÓVEL 1

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Localização: Rua Francisco de Souza nº 1.534, descrito na matrícula nº 40.322 do 1º CRI, que assim se descreve:

"Um prédio, compreendendo casa, terreno e quintal, situado em Vila Rezende, Piracicaba, com frente para a Rua Francisco de Souza, sob nº 1.534, onde mede cinco metros de frente, com igual largura nos fundos, por vinte e cinco metros da frente aos fundos de ambos os lados, contendo a área de 125,00 metros quadrados, dividindo de um lado com o lote nº 20; de outro lado com Zilda Chiodi dos Santos e outros (remanescente) e nos fundos com o lote nº 4; terreno representado pela metade do lote 21 da quadra "C" da Vila Algodão, conforme matrícula nº 40.322 do 1º Registro de Imóveis de Piracicaba/SP."

Observações:

- 1 - O imóvel localiza-se em zona de uso misto predominantemente residencial intercalado com comércio e serviços;
- 2 - Compreende duas construções, sendo um prédio residencial no alinhamento da rua com um dormitório, sala, banheiro e cozinha. Nos fundos localiza-se outra construção com quarto, e um cômodo usado como sala e cozinha, construção essa que se encontra inacabada. Ambas as edificações são antigas, em alvenaria, laje de ferro e cobertura em telhas cerâmicas sobre madeiramento. É de construção bastante simples necessitando de reformas, substituição de caixilhos e pintura geral;
- 3 - Conforme croqui de levantamento - Anexo 01 -, efetuado por ocasião desta perícia constatamos que a edificação tem 80,50m2 de área construída.

IMÓVEL 2

Localização: Rua Dona Santina nº 638, descrito na matrícula nº 37.883 do 1º CRI, que assim se descreve:

"Um imóvel situado em Piracicaba/SP, compreendido pelo salão comercial, com frente para a Rua Dona Santina nº 638, em Vila Rezende, medindo dez metros de frente, por cinquenta metros de comprimento, confrontando de um lado com o lote nº 14 de Augusto Spinoza; de outro com José Victório Geraldini e Ciriaco Munhoz, confrontando nos fundos com Rosália Poppe Capolli, conforme matrícula 62.620 do 1º Cartório de Registros de Imóveis Piracicaba;

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Observações:

- 1 - O imóvel localiza-se em zona predominantemente comercial e conta com toda infraestrutura urbana.
- 2 - Trata-se de um imóvel contendo um salão comercial, abrigo para carro e uma entrada lateral de frente para a via pública. O prédio é composto por dois blocos, um na frente contendo o salão e a casa com quatro cômodos e outra habitação construída nos fundos colada à divisa lateral do terreno. O prédio é construído em alvenaria de tijolos comuns, conta com forro de madeira e piso cerâmico e se apresenta em mau estado de conservação.
- 3 - O terreno tem 500,00 m² de área e a construção, segundo levantamento, 124,00 m².

IMÓVEL 3

Localização: Lote de terreno nº 1 da quadra H do loteamento "Gran Park Residencial".

"Lote de terreno, sob nº 01 (um), da quadra "H", do loteamento denominado "Gran Park Residencial", situado em Piracicaba, com frente para a Rua UM, lado PAR, onde mede em reta doze metros e oitenta e três centímetros; em confluência desta com a Rua Dez, mede quatorze metros e treze centímetros; da frente ao fundo pela Rua Dez, mede em reta quarenta metros; do outro lado, onde divide com o lote dois da vendedora ou sucessores, mede da frente aos fundos quarenta e nove metros e nos fundos onde divide com parte do lote oito mede vinte e um metros e oitenta e três centímetros, encerrando a área de **1.059,29 metros quadrados**; localizado na quadra completada pela Rua Onze e terra da firma Imóveis Lordello S/C Ltda. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Piracicaba como: Distr. 01 - Setor 50 - Quadra 0024 - Lote 0021, conforme matrícula nº 37.883 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba."

Observações:

- 1- O imóvel acima descrito situa-se na Zona Urbana e conta com infraestrutura exceto pavimentação nas ruas sendo que o local é caracterizado como uso de chácaras;
- 2 - A Rua UM descrita na matrícula recebeu a denominação oficial de Rua Aristides Balbino e a Rua DEZ a de Rua Antonio Trevi;

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



3 - O lote tem 1.059,29 m2 de área sendo que existe no imóvel uma pequena construção abandonada, sem conservação e sem valor comercial.

7 304

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 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".

como tal, suscetível de ser medido. O valor é uma grandeza e 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 habilidade para comerciar entre os dois interessados

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



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 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 da prática e portanto estas dúvidas ou debates já ultrapassados na prática e portanto estas dúvidas ou 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
- 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

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



Na elaboração de uma pesquisa de valores se pode recorrer para a avaliação pesquisa de valores correta, adotaremos nesta e junto a anúncios junto a conceituadas Organizações Imobiliárias ANUNCIOS E OFERTAS classificados.

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 referentes a mesma região de dados procurou-se obter elementos

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

Fator de Transposição: 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:

$$Ftr = I_a / I_p$$
 onde:
 Ftr = fator de transposição
 I_a = índice do local avaliando
 I_p = índice do local 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".

$0,5 I_p < I_a < 1,5 I_p$

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.

São os resultados obtidos em nossa pesquisa junto a conceituadas Organizações Imobiliárias, considerando-se:

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



F.O.
F.T.
V.H.

- = FATOR OFERTA
- = FATOR TRANSPOSIÇÃO
- = VALOR HOMOGENEIZADO

10 307

IV.3.1 - PESQUISA DE VALOR DOS TERRENOS SITUADOS NA VILA REZENDE

1) Local : Bairro Vila Rezende - Piracicaba/SP
Fonte : ATO Negócios Imobiliários - CRECI:24.447
Informante: www.imobiliariaato.com.br
Data : 20/08/2015
Fone : (19) 3401-1100
Valor : R\$ 450.000,00
Área : 480,00 m2
F.O. : 0,90
F.T. : 1,00
V.H. : R\$ 843,75 / m2

2) Local : Bairro Vila Rezende - Piracicaba/SP
Fonte : ATO Negócios Imobiliários - CRECI:24.447
Informante: www.imobiliariaato.com.br
Data : 20/08/2015
Fone : (19) 3401-1100
Valor : R\$ 600.000,00
Área : 680,00 m2
F.O. : 0,90
F.T. : 1,00
V.H. : R\$ 794,42 / m2

3) Local : Bairro Vila Rezende - Piracicaba/SP
Fonte : ATO Negócios Imobiliários - CRECI:24.447
Informante: www.imobiliariaato.com.br
Data : 20/08/2015
Fone : (19) 3401-1100
Valor : R\$ 280.000,00
Área : 357,00 m2
F.O. : 0,90
F.T. : 1,00
V.H. : R\$ 705,88 / m2

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP
FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



4) Local : Bairro Vila Rezende - Piracicaba/SP
 Fonte : Grupo Souza Imobiliária - CRECI:10.730
 Informante: www.gruposouza.com.br
 Data : 20/08/2015
 Fone : (19) 3417-8190
 Valor : R\$ 640.000,00
 Área : 880,00 m²
 F.O. : 0,90
 F.T. : 1,00
 V.H. : R\$ 654,55 / m²

11

308
300000012750

1015
 Incidência
 cação mecânica
 o do Processo:
 300487-40.2005.8.26.00
 ocasio: 2005
 erá apresentar
 estudo através
 - ESCRIVÃO

5) Local : Bairro Vila Rezende - Conceição - Piracicaba/SP
 Fonte : CBI Cláudio Bortoletto Imóveis - CRECI:10.730
 Informante: www.claudiobortoletto.com.br
 Data : 20/08/2015
 Fone : (19) 3447-7200
 Valor : R\$ 245.000,00
 Área : 263,11 m²
 F.O. : 0,90
 F.T. : 1,00
 V.H. : R\$ 838,05 / m²

Com estes números chega-se a média aritmética m :

1) = R\$ 843,75 / m²
 2) = R\$ 794,42 / m²
 3) = R\$ 705,88 / m²
 4) = R\$ 654,55 / m²
 5) = R\$ 838,05 / m²
 R\$ 3.836,65 / m²

$$m = \frac{R\$ 3.836,65 / m^2}{5} = R\$ 767,33 / m^2$$

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

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



04/2015

1. do documento
50
tentação mecânica

Numero do Processo:
8006487-40.2005.8.26.0
e Processo: 2005
deverá apresentar
e efetuado através
via - ESCRIVÃO

R\$ 767,33/m² x 0,7 = R\$ 537,13 / m²
R\$ 767,33/m² x 1,3 = R\$ 997,53 / m²

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de R\$ 767,33 / m², representa o valor médio do metro quadrado de terreno na região avaliada.

IV.3.2 - PESQUISA DE VALOR DO TERRENO SITUADO NO GRAN PARK

Local : Bairro Gran Park - Piracicaba/SP
Fonte : Daniel Negócios Imobiliários - CRECI:95.068
Informante: Daniel - Corretor
Data : 20/08/2015
Fone : (19) 99718-8146
Valor : R\$ 150.000,00
Área : 1.000,00 m²
F.O. : 0,90
F.T. : 1,00
V.H. : R\$ 135,00 / m²

Local : Bairro Gran Park - Piracicaba/SP
Fonte : Paulo Imobiliária - CRECI:21.547
Informante: Samira - Corretor
Data : 20/08/2015
Fone : (19) 3415-9191
Valor : R\$ 150.000,00
Área : 1.000,00 m²
F.O. : 0,90
F.T. : 1,00
V.H. : R\$ 135,00 / m²

Local : Bairro Gran Park - Piracicaba/SP
Fonte : Roque Imóveis - CRECI:26.692
Informante: José Roque Biscalchin - Corretor
Data : 20/08/2015
Fone : (19) 3421-2902
Valor : R\$ 140.000,00
Área : 1.000,00 m²
F.O. : 0,90
F.T. : 1,00
V.H. : R\$ 126,00 / m²

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



3980000012750

4/04/2015

17,50

Número do Processo:
0000487-40.2005.8.26.00
Ano Processo: 2005
Se deverá apresentar
for eletrônico através
* via - ESCRIVÃO

: Bairro Vale do Sol - Piracicaba/SP
: F Martini Gestão Imobiliária - CRECI:27.048
: www.fmartini.com.br
: 20/08/2015
: (19) 2106-9700
: R\$ 260.000,00
: 1.176,00 m2
: 0,90
: 1,00
: R\$ 198,98 / m2

estes números chega-se a média aritmética m :

1) = R\$ 135,00 / m2
2) = R\$ 135,00 / m2
3) = R\$ 126,00 / m2
4) = R\$ 198,98 / m2
R\$ 594,98 / m2

$$m = \frac{\text{R\$ } 594,98 / \text{m}^2}{4} = \text{R\$ } 148,75 / \text{m}^2$$

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

$$\begin{aligned} \text{R\$ } 132,00/\text{m}^2 \times 0,7 &= \text{R\$ } 92,40 / \text{m}^2 \\ \text{R\$ } 132,00/\text{m}^2 \times 1,3 &= \text{R\$ } 171,60 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de **R\$ 148,75 / m2**, representa o valor médio do metro quadrado de terreno na região avalianda.

IV.4 - CÁLCULO DO VALOR DOS TERRENOS

IV.4.1 - VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL 1 - VT1

$$\text{VT1} = 125,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 767,33/\text{m}^2$$

$$\text{VT1} = \text{R\$ } 95.916,25$$

(noventa e cinco mil, novecentos e dezesseis reais e vinte e centavos)

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



IV.4.2 - VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL 2 - VT2

$VT2 = 500,00 \text{ M}^2 \times \text{R\$ } 767,33/\text{M}^2$

$VT2 = \text{R\$ } 383.665,00$

trezentos e oitenta e três mil, seiscentos e sessenta e cinco reais)

IV.4.3 - VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL 3 - VT3

$VT3 = 1.059,29 \text{ M}^2 \times \text{R\$ } 148,75/\text{M}^2$

$VT3 = \text{R\$ } 157.569,38$

cento e cinquenta e sete mil, quinhentos e sessenta e nove reais (trinta e oito centavos)

IV.5 - CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES - VC

Observação: Como ambas as edificações possuem as mesmas características construtivas e de acabamento e de conservação podem ser calculadas com base nos seguintes parâmetros:

O 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 a edificação em apreço, enquadrando-se a mesma em : Classe 1 - Residencial, Grupo 1.2 - Casa, Padrão Simples - 1.2.4, onde o Valor Unitário em seu intervalo de valores é calculado como sendo 0,912 de R8N, resultando no Valor Homogeneizado igual a $0,912 \times \text{R\$ } 1.225,12 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 1.117,31 / \text{m}^2$.

O Custo Unitário Básico elaborado mensalmente pelo SINDUSCON-SP - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, estabelece para dezembro/2015, para R8N, o valor de $\text{R\$ } 1.225,12 / \text{m}^2$.

Cálculo da depreciação:

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

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES Nº 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



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

coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

coeficiente de ROSS/Heidecke (necessitando de reparos
e importantes - item F) e idade aparente de 30 anos

Idade Referencial : Ir = 70 anos
Idade em % da vida referencial = $30/70 = 42,86\%$

$$\text{resulta } K = 0,575$$

$$0,20 + 0,575 \times (1 - 0,20) = 0,660$$

resulta o seguinte cálculo:

IV.5.1 - VALOR DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL 1 - VC1

VC1 = Área da construção x Custo/m² x Depreciação

$$VC1 = 80,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.117,31 / \text{m}^2 \times 0,660$$

$$VC1 = \text{R\$ } 59.362,68$$

cinquenta e nove mil, trezentos e sessenta e dois reais e sessenta e oito centavos)

IV.5.2 - VALOR DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL 2 - VC2

VC2 = Área da construção x Custo/m² x Depreciação

$$VC2 = 124,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.117,31 / \text{m}^2 \times 0,660$$

$$VC2 = \text{R\$ } 91.440,65$$

noventa e um mil, quatrocentos e quarenta reais e sessenta e cinco centavos)

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



6 - CÁLCULO DO VALOR FINAL DOS IMÓVEIS - VI

6.1 - VALOR FINAL DO IMÓVEL 1 - VII

$$= VT1 + VC1$$

$$= R\$ 95.916,25 + R\$ 59.362,68$$

$$= R\$ 155.278,93$$

quinhentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e setenta e oito reais e trinta e três centavos)

6.2 - VALOR FINAL DO IMÓVEL 2 - VI2

$$= VT2 + VC2$$

$$= R\$ 383.665,00 + R\$ 91.440,65$$

$$= R\$ 475.105,65$$

quatrocentos e setenta e cinco mil, cento e cinco reais e sessenta e cinco centavos)

6.3 - VALOR FINAL DO IMÓVEL 3 - VI3

$$= VT3$$

$$= R\$ 157.569,38$$

cento e cinquenta e sete mil, quinhentos e sessenta e nove reais e trinta e oito centavos)

OBSERVAÇÃO: VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2015

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE -

RUA CAMPOS SALLES N° 429 - PIRACICABA - SP

FONES (19) 3301-7494 / 3301-7495



1 - Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente
que é composto de 17 (dezessete) folhas digitalizadas e
23 (vinte e três) fotografias ilustrativas, Anexos 01 - Croqui
levantamento do Imóvel 1 -, Anexo 02 - Croqui do levantamento
do Imóvel 2 -, estando todas estas peças devidamente rubricadas,
esta última datada e assinada pelo Perito.

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

Piracicaba, 11 de dezembro de 2.015

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





Foto 01

Vista da fachada frontal do prédio nº 1.534 da Rua Francisco de Souza edificado em lote de 5,00 metros por 25,00 metros de profundidade.



Foto 02

Vista do corredor de acesso à casa da frente e a dos fundos.



Foto 03

Vista ao longo da Rua Francisco de Souza vendo-se a casa avalianda à esquerda na foto indicada pela seta.



Foto 08- Vista da casa dos fundos ainda sem acabamentos.

Foto 09- Vista da área de serviços existente entre as duas casas ainda sem acabamentos.



Foto 11- Vista da sala/cozinha par o quarto, destacando padrão de construção simples.

Foto 10-Vista da sala/cozinha da casa dos fundos com piso em caco cerâmico, e acabamento rústico.

IMÓVEL 2

Fl. 4



Foto 12

Vista ao longo da Rua Dona Santina e o prédio avaliando nº 638, indicado à esquerda na foto.



Foto 13

Vista da frente do prédio nº 638 da Rua Dona Santina, em vermelho vendo à esquerda o salão comercial e à direita o abrigo de carros da casa.

fls. 339



Foto 14

Vista do abrigo de carros existente na frente da casa com piso cerâmico e cobertura em telhas de fibro cimento.

IMÓVEL 2

Fl. 5



Foto 15

Vista da sala existente na parte frontal da casa com piso cerâmico e forro em tábuas de madeira.



Foto 16

Vista do ambiente da copa e cozinha com acabamento simples, piso cerâmico, forro inclinado em tábuas de madeira, apresentando razoável estado de conservação.

27162 2 639800000127
 fls. 340
 14/04/20
 11/0001-43
 27,50
 3,75
 2º via -



Vista da construção
 existente nos fundos com
 entrada independente
 para garagem lateral,
 utilizada como habitação
 de construção de
 um cômodo apenas em
 terreno.

fls. 341

Fl. 6

IMÓVEL 3



Foto 18

Vista ao longo da Rua
 Aristides Balbino esquina
 com a Rua Antonio
 Trevisan.



Foto 19

Vista ao longo da Rua Aristides Balbino no sentido oposto ao da foto anterior com o lote avaliando à esquerda na foto.



Foto 20

Vista da esquina da Rua Aristides Balbino esquina com a Rua Antonio Trevisan, vendo-se no lote avaliando uma construção abandonada e em mau estado de conservação.

Fl. 7

IMÓVEL 3



Foto 21

Vista da esquina da Rua Aristides Balbino esquina com a Rua Antonio Trevisan, vendo-se no lote avaliando uma construção abandonada e em mau estado de conservação.



Foto 22

Vista do portão de acesso ao lote vendo-se a construção abandonada.



Foto 23

Vista do terreno a partir da Rua Aristides Balbino.

27182 2 639800001

Inscrição	015	Vencimento	14/04/15
Valor do Imposto	127,50		
Autenticação	3,75		
Número do Pr	4487		
Ano de emissão	1985		
185. O depositante declara que a ap			
Se o pagamento for em parcelas			
2ª via			

1 - MUNICIPIO - PIRACICABA
 1036324
 02-54.0024-0021-0006
 0 - ATIVO
 15/04/2002
 581149 - SYLVIO CHITOOI
 0
 0
 0
 0
 1059,29
 22
 0
 0
 0
 0 - TERRENO
 0001
 0 - NENHUMA
 2701 - ARISTIDES BALBINO (BUA)
 0
 971 - GRAN PARQUE RESIDENCIAL
 13406-526
 1 - PIRACICABA
 59439 - FRANCISCO DE SOUZA (AVN)
 1552
 20 - SAO LUIZ
 1 - PIRACICABA
 13405-470
 4
 1
 2
 0 - NORMAL
 0 - NAO POSSUI DESCONTO
 0
 0
 229 - GRAN PARK RESIDENCIAL
 H
 1
 0 - Todos
 0 - NAO
 5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 0 - -

324

fls. 345

3,75



3,75

(RUA 10) RUA JOSE GÓIA FILHO

(RUA 11) RUA ARISTIDES BALBINO

(RUA 12) RUA ANTONIO TREVISAN

ORÇ. - 000
CUSTAS - 000
TOTAL - 000

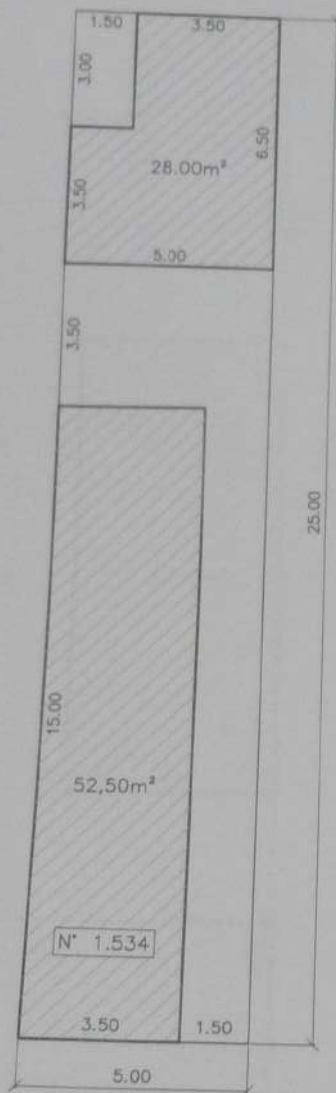


MUNICÍPIO DE GALATÃO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO			
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E PATRIMÔNIO			
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PINHEIRO			
SEÇÃO - 54	QUADRA - 24		
18/10/83	1.100	UNICA	

QUÍ DE LEVANTAMENTO

FRANCISCO DE SOUZA, N° 1.534 - VILA REZENDE

ANEXO - 01 -



RUA FRANCISCO DE SOUZA



áreas:

TERRENO _____ 125,00m²

CONSTRUÇÃO _____ 80,50m²

A. LIVRE _____ 44,50m²

fls. 347

PROJETO DE LEVANTAMENTO

ANEXO - 02 -

AV. DONA SANTINA, Nº 832 - VILA REZENDE



ÓREOS:
 TERRENO 501,00m²
 CONSTRUÇÃO 124,00m²
 A. LIVRE 378,00m²